811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 74.046:

xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse som følge af en anmeldt skade på en kvist. Klageren mener sig berettiget til erstatning for udskiftning af kvistens sider og tag, hvilket har kostet 26.247,63 kr.

Selskabet henviser til, at kvistsiderne allerede var udbedret før anmeldelse og at selskabets taksator ikke blev tilkaldt da taget skulle repareres. Selskabet har tilbudt klageren 50 % erstatning for tagreparationen, med henvisning til at taget var nedslidt og en nærmere vurdering ikke er mulig, da taksator ikke blev tilkaldt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1896, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 11/2 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/11 2005.

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 10/8 2007 til selskabet:

> "Taget og trækonstruktionen er blevet utæt indenfor de seneste måneder, det bevirker, at det regner ned i badeværelset. Jeg har haft en håndværker oppe for at lave ny udvendig beklædning, og håndværkeren kunne se at flere plader på taget på kvisten er borte, der skal derfor ny konstruktion til for at udbedre skaden."

Selskabets taksator K.M. besigtigede forholdet den 24/8 2007, hvorefter selskabet i skrivelse af 29/8 2007 til klageren anførte:

"**Din anmeldelse**
I forbindelse med montering af ny udvendig beklædning på kvisten opdager din håndværker, at flere plader på taget på kvisten er borte. Derfor blev forholdet anmeldt til ejerskifteforsikring med skadedato den 2. august.

Vedlagt anmeldelsen er skitse af facaden mod S.gade samt snittegning fra år 1996.

Min besigtigelse
Kvisten blev, så godt det var muligt med kikkert, besigtiget fra gaden. Den er af ældre dato med forholdsvis fladt sadeltag beklædt med zink. Set nedefra vurderes zinken at være på levetids udløb. Aktuel nedslidning vil kunne afdækkes nærmere når der pålægges ny klædning.

Indvendig blev der ikke påvist skade.

Den medsendte skitse og snittegning viser ikke den kvist, der er på huset i dag da den på skitsen viste, er en skråtagskvist. Det er min vurdering, at den på skitsen viste ikke er udført, fordi den måske strider mod lokalplan nr. 10.60-2, som er tinglyst på ejendommen.

For udskiftning af kvistens lodrette beklædning blev faktura nr. 457 kr. 8.582,63 fremlagt. Jeg kan ikke pålægge ejerskifteforsikringen at betale for den udførte renovering, da det ikke har været muligt at vurdere, om der var tale om en dækningsberettiget skade. Dækning fra ejerskifteforsikring forudsætter, at Alm. Brand har haft mulighed for besigtigelse inden en reparation finder sted.

Forhold dækket af ejerskifteforsikringen
Skader behandles under afsnit 2. Ejerskifteforsikring.
Skadedefinitionen fremgår af punkt 9. Hvilke forhold er dækket.
I henhold til de for ejerskifteforsikringen gældende betingelser dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere forhold, der giver nærliggende risiko for skader på den/de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Du kan læse hele skadedefinitionen under betingelsernes stk. 9.1 og 9.2.

Punkt 10. Undtagelser fra dækningen
For forsikringen gælder også nogle undtagelser, som fremgår af punkt 10. Her nævnes:
Pind 6.
- *forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.*

Pind 7.
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Kvistens tagbelægning anerkendes dækningsberettiget
Da det ser ud til at være en ældre zinkbeklædning, som grundet slid og ælde er på levetids udløb, sker erstatning fra forsikring under hensyn til denne nedslidning.

14. Hvorledes beregnes erstatningen
Punkt 14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse.
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen 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.
Ingen skaderamte bygningsdele dækket fra forsikring kan erstattes med mindre end 20 % i henhold til den aftale selskaberne har indgået.

Uanset at nedslidningen formentlig, ved en nærmere besigtigelse af den udskiftede beklædning, kan sættes til 80 %, svarende til ovennævnte dækning på 20 %, står Alm. Brand ved min givne tilsagn om at dække 50 % af en nyomlægningspris.

På aftaleseddel af 24-08-2007 skønnede jeg en omlægning til kr. 5.000,-. Denne pris er måske i underkanten. Prisen kan også være ca. kr. 7.000,- efter regning.
50 % dækning fra ejerskifteforsikring bliver i så fald kr. 3.500,- som er mindre end policens selvrisiko kr. 5.000,- pr. skadeårsag.

Fremsendes der ikke kopi af faktura til regulering af selvrisiko, henlægges det anmeldte tag på kvisten med en nedskrivning af policens selvrisiko fra kr. 20.000,- til en resterende selvrisiko på kr. 16.500,-."

Som følge af fremsendt faktura anførte taksator senere i mail af 8/1 2008 til klageren:

"Tak for det fremsendte!

Idet der henvises til brev af 29. august 2007 dækkes således:
Faktura 538 kr. 17.655,- x 50 % (slid/ælde) = kr. 8.827,50
Herfra går selvrisiko kr. 5.000,-

Ny resterende selvrisiko herefter kr. 15.000,-."

Klagerens repræsentant anførte i mail af 26/2 2008 til selskabet:

"Vi er anmodet om at gå ind i denne skadesag, og vi er absolut ikke enige med jer i den måde i har gjort skaden op på, vi er villig til at tage en drøftelse omkring skaden med jer, men det skal være efter forsikringsreglerne vi kan tale sammen.

I kan jo også komme med et nyt oplæg, inden vi taler sammen når i igen har set på sagen.

Man kan jo ikke stå på gaden og gøre en sag op med en kikkert, og så komme med nogle ca. udtalelser, og så kan man jo heller ikke, tilbyde kr. 3827,50. når skade koster kr. 26237,00 i alt - selvrisiko 5000 kr. altså bør i betale kunden 21237,00 kr. i stedet for de tilbudte 3827,50 kr.

Endvidere vil jeg sætte tvivl om slid og ælde, da K.M. kun stod nede på gaden og besigitigede skaden fra en kikkert, dette er absolut ikke særlig seriøs at opgøre en skade på et sådan grundlag."

Selskabet anførte som følge heraf i mail af 27/2 2008 til klagerens repræsentant:

> "Desværre modtog jeg først forsikringstagers skadebeskrivelse vedrørende kvistens tagbeklædning efter at kvistens sider var renoveret.
>
> Jeg havde naturligvis foretrukket at være tilkaldt til besigtigelse, mens det var muligt, da håndværkerstilladset var der. Så havde det været muligt at tage stilling til sidebeklædning som zinktag samtidig.
>
> I mangel af stillads, måtte jeg via kikkert skønne nedslidningen af zinktaget fra gaden. Zinkens kanter fremstod tærede, hvilket normalt er ensbetydende med levetids udløb.
>
> Under hensyn til den usikkerhed den foretagne besigtigelse fandt sted den 24. august 2007, skønnede jeg slid og ælde til 50 % af nyudskiftning, og fortale, at han evt. kunne kontakte mig under udskiftning, så der kunne besigtiges på tæt hold, om blikkenslageren mente, at fradrag for slid og ælde på 50 % er for meget.
>
> I redegørelsen til kunden dateret 29. august 2007 gentages, at endelig bestemmelse af slid og ælde vil kunne afdækkes nærmere, når der pålægges ny klædning.
> Desværre blev vi ikke tilkaldt under nyudskiftning af zinktaget, og jeg har ej heller haft mulighed for at besigtige den nedtagne klædning.
>
> De givne omstændigheder taget i betragtning, mener jeg at have ydet en acceptabel skadebehandling i henhold til policen og forsikringsbetingelser 5045, som er forsikringsreglerne på skaden.
>
> Udskiftning af kvisten sidebeklædning kr. 8.582,63 blev afvist, fordi skaden var udbedret, inden besigtigelse var mulig.
>
> Udskiftning af tagbelægningen, faktura 538 kr. 17.655,- blev betalt med en dækning på 50 % = kr. 8.827,50 med trukken selvrisiko kr. 5.000,- den 08-01-2008."

Klageren har ved skrivelse af 30/5 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal betale fuld dækning for reparationen på kvisten.

Selskabet har ved skrivelse af 26/6 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Forsikringstagerens klage til ankenævnet har medført, at vi har gennemgået sagen på ny. Denne gennemgang har ikke ændret ved vores vurdering af forholdene ved kvisten. Vi skal derfor fastholde, at forsikringstageren ikke har krav på yderligere erstatning.
>
> Herunder vil vi nærmere redegøre for vores vurdering.
>
> **Generelt for begge forhold**
> I henhold til de gældende betingelser (bilag …), *afsnit 2. Ejerskifte forsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.2.* dækker forsikringen:
>
> Skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Jævnfør forsikringstagerens *skriftlige anmeldelse* (bilag …) er:

Taget og trækonstruktionen blevet utæt indenfor de seneste måneder, ...

Som tidligere anført har forsikringstageren fået rådighed over ejendommen den 11. februar 2006, og vandindtrængningen registreres først op mod 1½ år efter. Det kan derfor diskuteres, om forsikringstageren overhovedet har sandsynliggjort, at forholdet var til stede på tidspunktet for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

Beklædning på kvistsider
Forholdet var udbedret på tidspunktet for vores besigtigelse den 24. august 2007. De udskiftede bygningsdele var ligeledes bortskaffet. Alt i alt betyder dette, at vores skadekonsulent ikke har haft mulighed for at foretage en selvstændig vurdering at det anmeldte forhold.

Det er således ukendt for os, hvori forholdet bestod, herunder om det overhovedet havde karakter af en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller om en udbedring nødvendiggjorde en total udskiftning af sidebeklædningen.

Sammenfattende skal vi konstatere, at:

- Forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet opfyldte skadedefinitionen
- Forsikringstageren ikke har godtgjort, at det var nødvendigt at foretage en udskiftning i det pågældende omfang.

Endelig skal vi henlede opmærksomheden på de gældende betingelser (bilag …), *afsnit 2. Ejerskifte forsikring, punkt 12. Redning, bevaring og oprydning*, hvor det bl.a. fremgår, at:

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede rester og genstande må dog ikke finde sted, før Alm. Brand har givet samtykke hertil.

Forsikringstageren har netop ladet forholdet udbedre og samtidig fjernet de udskiftede bygningsdele uden vores samtykke. Alene af disse grunde skal vi fastholde, at forsikringstageren ikke er berettiget til erstatning for dette forhold.

Beklædning på kvisttag
Vores skadekonsulent har gjort gældende, at erstatningen for beklædningen skulle opgøres til dagsværdi, idet det beskadigedes værdiforringelse blev vurderet til 50 % af nyværdien. Som udgangspunkt er det Alm. Brand, som skal dokumentere, at det beskadigede er værdiforringet med over 30 %.

På tidspunktet for besigtigelsen var det ikke muligt at besigtige beklædningen i detaljer. Skadekonsulentens foreløbige vurdering af forholdet herunder værdiforringelsen beror derfor på en besigtigelse fra jorden ved brug af kikkert. Dette er muligvis ikke et tilstrækkeligt grundlag, men skadekonsulenten har også anmodet om at blive kontaktet, når der var bedre adgang til kvisten, eller når beklædningen var afmonteret.

Disse muligheder har vores skadekonsulent i flere omgange præsenteret forsikringstageren for, bl.a. ved selve besigtigelsen. Forsikringstageren har åbenbart ikke fundet anledning til at gøre indsigelser mod skadekonsulentens vurdering og opgørelse, som både er afleveret til ham på *skade-aftaleseddel* (bilag …) og i vores brev (bilag …), hvilket må tages til indtægt for, at forsikringstageren har accepteret vores erstatningsopgørelse.

Det er vores klare overbevisning, at det ikke skal komme Alm. Brand til skade, at forsikringstageren helt har undladt at gøre indsigelser mod erstatningsopgørelsen, når han har været bevist om grundlaget for erstatningsopgørelsen herunder fastsættelsen af værdiforringelsen samt vores behov for yderligere besigtigelse.

Forsikringstageren burde naturligvis have oplyst os om, at han ikke kunne acceptere vores erstatningsopgørelse, samt at vi ville blive kontaktet, når en grundigere besigtigelse af belægningen var mulig.

Når forsikringstageren ignorerer vores henstilling og indholdet af det, som vi har sendt til ham, kan forsikringstageren naturligvis ikke kræve erstatning til nyværdi.

Konklusion
Med henvisning til ovenstående skal vi fastholde, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at han har yderligere krav i relation til de udførte arbejder på kvisten."

Klageren anførte som følge heraf i skrivelse af 8/7 2008 til nævnet:

"Stillads anvendt ved udskiftning, var selvfølgelig fjernet, da jeg først anmelder skaden da det viser sig, at udskiftning af sideplader ikke har afhjulpet fejlen.

Skadekonsulenten, tog med det samme kikkerten frem, og vurderede med det samme at forsikringen kun ville betale 50% af skaden, dette fortalte jeg skadekonsulenten at jeg ikke var tilfreds med.

Alm. Brand skriver, at en del af besigtigelsen blev foretaget med kikkert, skadekonsulenter ønskede ikke at gå op på 2 etage eller at gå på loftet for at besigtige skaden indefra."

Selskabet har herefter i skrivelse af 25/8 2008 med yderligere bemærkninger fastholdt afgørelsen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…

10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
…
- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…
12. Redning, bevaring og oprydning
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning.

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede rester og genstande må dog ikke finde sted, før Alm. Brand har givet samtykke hertil.
…
14. Hvorledes beregnes erstatningen

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse
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:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Ad. Beklædning på kvistsider:

Forholdet var udbedret, ligesom de udskiftede bygningsdele var bortskaffet, da klageren anmeldte dette forhold til selskabet. Det kan således ikke kritiseres, at selskabet har afvist dækning heraf med henvisning til, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at forholdet var dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Ad. Beklædning på kvisttag:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke kan kritiseres, at selskabet har gjort værdiforringelse gældende og således har fratrukket 50% af udbedringsomkostninger fra erstatningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen