821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.843:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta 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 TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har fremlagt dokumentation, som sandsynliggør, at forholdet er dækningsberettigende.

Selskabet har i skrivelse af 6/11 2008 til nævnet redegjort for sagens faktiske omstændigheder og selskabets stillingtagen således:

> "Der er klaget til ankenævnet over manglende dækning for reparation af skorstensinddækning og omfugning.
>
> Der er pr. 1. april 2006 tegnet ejerskifteforsikring i Tryg med betingelserne 0405. Betingelserne vedlægges. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 16. januar 2006, der vedlægges.
>
> **Sagsfremstilling**
> Vores kunde har i forbindelse med en verserende ejerskiftesag talt med vores taksator den 11. januar 2007. Under telefonsamtalen har vores kunde og taksator aftalt, at vores kunde skal foretage en nærmere undersøgelse af skorsten og inddækning, fordi der er en formodning for, at den vandindtrængning, ved særlige vindretninger, som vores kunde har konstateret, har en formodet sammenhæng med skorstensinddækningen. Vores kunde og taksator er enige om, at der er tale om et mindre forhold.

Vi hører herefter ikke nærmere til det anmeldte forhold, før vores kunde et år senere den 11. januar 2008 sender et brev til taksator, hvori han oplyser, at H.R. har udført en nødtørftig inddækning i foråret. Vores kunde havde aftalt med håndværkeren, at inddækningen skulle laves om sommeren, men firmaet dukkede aldrig op. Vores kunde oplyser, at der nu igen er begyndt at løbe vand ned ad skorstenen i stuen. Der er kontaktet en ny blikkenslager, der har oplyst, at fugerne på skorstenen skal mures op, og at træværket ved skorstenen muligvis skal skiftes, da der kan være råd i dette.

Taksator sender den 14. januar 2008 et brev til vores kunde, hvori han refererer til hans telefonsamtale af 11. januar 2007 med kunden. I brevet oplyser taksator, at han ikke kan tage stilling til sagen, før han modtager en beskrivelse af art og omfang. Taksator oplyser endvidere, at de medsendte fotos ikke viser andet end en manglende fugning langs løskanterne.

Vores kunde sender herefter et brev til taksator den 17. januar 2008. I brevet oplyser vores kunde, at der er tale om dårlige fuger, samt at der muligvis skal ske en reparation/udskiftning af udvekslingen ved skorstenes nederste kant. Kunden oplyser i samme forbindelse, at han har taget nogle fotos, der kan fremsendes til taksator.

Taksator sender et brev til kunden den 22. januar 2008, hvori han meddeler, at omfugning af skorstenen hører til den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Taksator oplyser herudover, at omfugning af skorstenen ikke er hensigtsmæssig om vinteren. Endvidere henviser taksator til sin e-mailadresse med henblik på de fotos, som vores kunde har omtalt i tidligere brev.

Vores kunde sender et brev til os den 23. januar 2008, hvoraf det fremgår, at hans murer har oplyst, at årsagen til vandskaden var dårlige fuger, og at omfugning er nødvendig nu, hvis nye vandskader skal undgås.

Den 31. januar 2008 modtager vi endnu et brev fra kunden, hvori han oplyser, at hans tømrer har besigtiget udvekslingen, og at der ikke er konstateret råd.

Taksator fastholder i brev af 11. februar 2008, at der er tale om almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Herefter indklagede vores kunde øvrige anmeldte forhold til Ankenævnet under nævnets referencenummer 71.688.

Vi har i forbindelse med ovennævnte ankenævnssag oplyst til vores kunde, at vi ikke kan anerkende dækning for omfugningen, fordi dette hører til almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Fugerne har ikke været et egentligt klagepunkt i ovennævnte ankenævnssag, hvorfor der ikke er taget stilling til dette i nævnets kendelse.

Herefter klagede vores kunde til ankenævnet.
…

Argumentation

Vores kunde har konstateret vandindtrængning ved skorstenen i januar måned 2007. Vandindtrængningen er sket cirka 9 måneder efter vores kundes overtagelse af ejendommen.

Der er tale om en ejendom opført i 1971 i datidens konstruktion og byggematerialer. Ejendommen er således på tidspunktet for vandindtrængningen 36 år gammel.

Vores kunde har sendt billeder til os af det anmeldte forhold. Billederne har ikke vist noget usædvanligt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand, idet det ikke er unormalt, at 36 år gamle fuger trænger til vedligeholdelse. Især skorstensfuger er særligt udsatte for vejrligets påvirkning.

I vores kundes tilstandsrapport står følgende om det anmeldte forhold:

8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Manglende udvendig fugning i murværk ved røgaftræk fra gaskedel.

Ud fra de fotos som vi har modtaget i sagen, og vores taksators vurdering heraf, finder vi det ikke sandsynliggjort, at omfugningen af skorstenen udgør et dækningsberettiget forhold, idet vi mener at det er sædvanligt forekommende, at man skal foretage fugning af skorstene af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Der bliver først anmeldt om vandindtrængning 9 måneder efter vores kundes overtagelse af ejendommen. Vi vurderer derfor, at der er sket en forværring af fugernes tilstand siden overtagelsen.

Vores kunde har fået en advarsel i tilstandsrapporten om, at der er manglende udvendig fugning på skorstenen i området omkring røgaftrækket fra gaskedlen. Forholdet har fået karakteren K1. På grund af skorstenens alder, er det vores vurdering, at karakteren K1 ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vores kunde har ifølge vores vurdering ikke foretaget en fugning af murværket ved røgaftrækket. En K1 skade kan erfaringsmæssigt udvikle sig til en K2 eller K3 over tid, hvis ikke der sker udbedring. Årsagen til vandskaden kan således delvist findes i forholdet nævnt under punkt 8.16 i tilstandsrapporten.

Herudover er hovedårsagen til, at der er sket vandindtrængning, at fugerne på skorstenen trænger til almindelig vedligeholdelse i form af en omfugning. Fordi det ikke er usædvanligt, at skulle omfuge en skorsten af samme alder, finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold går udover, hvad man normalt kan forvente. Forholdet nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Vandindtrængningen opstår først cirka 9 måneder efter vores kundes overtagelse. Skaden i form af vandindtrængning var således ikke til stede på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen. Vi mener derfor, at fugernes tilstand har udviklet sig siden vores kundes overtagelse.

Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde eller dennes håndværkere, hverken vedrørende inddækningen eller fugerne, som sandsynliggør, at forholdet er dækningsberettiget.

Vi kan ikke godkende de indsendte fakturaer, fordi vi mener at disse hører til sædvanlig vedligeholdelse af ejendommen. Såfremt nævnet måtte give klager medhold, beder vi nævnet bemærke, at der er sket udskiftning af inddækning, lofter med videre, hvorfor vi mener, at vi i så fald vil være berettiget til at gøre afskrivning gældende med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1.

Vi fastholder i det hele vores afgørelse og afventer nævnets stillingtagen."

Hertil har klageren i skrivelse af 17/11 2008 til nævnet bemærket:

"**1. 'Vandindtrængning er sket 9 mdr. efter overtagelsen.'**
Vi flyttede først ind i huset ca. 1. juni 2006, dvs. ca. 7 mdr. før anmeldelsen.
Dette er ikke ensbetydende med, at der ikke har været vandgennemtrængning før.
Det betyder bare, at vi ikke har set det før, fordi vi ikke har opholdt os meget på 1. sal, og fordi vandet har løbet ned ad det skrå loft og ned i skunken. Vi opdagede det en dag vi var ovenpå, og hvor det havde regnet meget, så det dryppede på gulvet.

2. 'Manglende udvendig fugning i murværk ved røgaftræk fra gaskedel.'
Dette var ganske rigtigt en K1 i tilstandsrapporten, men vedrører ikke skorstenen. Gaskedlen ligger i den anden ende af huset, og røgaftrækket sidder i muren i den vestlige gavl. Skorstenen sidder i den østlige gavl.
Tryg har altså misforstået tilstandsrapporten.

3. 'Skaden var således ikke tilstede på tidspunktet for vores kundes overtagelse.'
Dette er netop kernepunktet i sagen, og udsagnet er forkert.
Det fremgår tydeligt af de fremsendte fotos, at der er gamle striber på væggen og råddent træværk som IKKE kan være opstået på et halvt år. Dette er også hvad vores håndværkere oplyser.
Tryg har 'behændigt' undladt at besigtige skaden, selvom jeg har tilskyndet hertil flere gange, jf. den fremsendte korrespondance.
Og Trygs passivitet skal vel ikke (igen) komme os til skade, især med tanke på at vi jo ikke kan føre vidner for Ankenævnet.

4. 'Berettiget til at gør afskrivning gældende med henvisning til forsikringsbetingelserne 9.1.'
Dette kan ikke accepteres, idet der er tale om erstatning beregnet som nyværdierstatning, og idet der er tale om ren udskiftning med tilsvarende materialer.
Det bemærkes herved at loftsbrædder blev erstattet med 2 gipsplader til kr. 72,-."

Herefter har selskabet i skrivelse af 5/12 2008 til nævnet anført:

"Vi har noteret os vores kundes anbringender, og har følgende bemærkninger i den forbindelse.

Vores kunde oplyser, at vi har undladt at besigtige forholdene. Vores kunde har indgået en aftale telefonisk med taksator den 11. januar 2007 om, at vores kunde skulle iværksætte en nærmere undersøgelse af skorsten og inddækning. Efterfølgende har vi et år senere modtaget oplysning om, at der er udført en nødtørftig inddækning i foråret. Men ingen nærmere oplysninger om den aftalte undersøgelse.

Ud fra oplysningerne i sagen mener vi, at der er tale om et forhold, der henhører til den helt sædvanlige vedligeholdelse af en ejendom. Den udførte reparation har indtil videre holdt tæt. Det er ikke usædvanligt, at man som ejer af en ejendom skal foretage mindre tætninger og efterreparationer, især ikke henset til alderen på taget, der er vurderet til 36 år. Årsagen til, at vores kunde nu kan opleve vandindtrængning er ifølge vores vurdering, at levetiden på inddækningen på nuværende tidspunkt er udløbet.

Vores kunde har bevisbyrden for, at der var tale om en skade/nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Ud fra oplysningerne i sagen finder vi ikke,

at vores kunde har løftet bevisbyrden for dette, især ikke henset til den tid, der er forløbet fra overtagelsen til anmeldelsen.

Vores kunde henviser til råddent træværk og striber, samt til at hans håndværkere har oplyst herom. Det fremgår af oplysningerne fra GF Forsikring, at vores kundes håndværker har oplyst, at der ikke var bæreevnetab, ligesom forholdet var udbedret ved deres besigtigelse. I brev af 31. januar 2008 oplyser vores kunde selv til taksator, at tømreren ikke har fundet råd i udvekslingen. Brevet har overskriften vandskade fra skorsten, og er dateret den 31. januar 2008. Vores kunde oplyser, at han ikke kan føre vidner. Det er korrekt, at han ikke har mulighed for fysisk at føre vidner, men vores kunde har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, og har derfor mulighed for at sende skriftlige og fotografiske beviser for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Vedrørende oplysningen i tilstandsrapporten mener vi, at denne er med til at give en god beskrivelse af det anmeldte forhold vedrørende fugernes tilstand, men ikke beskrivende for hele ejendommen. For så vidt angår fugerne på hele ejendommen, er der tale om sædvanlig almindelig vedligeholdelse.

Vi fastholder fortsat, at der er mulighed for at gøre afskrivning gældende i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1, så længe der sker en udskiftning af bygningsdele. Vi fastholder derfor denne påstand, såfremt nævnet måtte anerkende dækning for inddækningen."

Efterfølgende har klageren afslutningsvis i skrivelse af 15/12 2008 til nævnet anført:

"Passivitet?
Tryg anfører at vi ikke har orienteret om den aftalte nærmere undersøgelse.
Af Trygs notat af 14/1 2007 (fejlagtigt skrevet 2008) fremgår at vi skulle få fat på en blikkenslager, og at skaden skulle laves i samme seance, hvis det ikke var andet end inddækningen.
Vi bekræfter ved e-mail 14 /1 2007 og meddeler at blikkenslageren kommer når han får tid, og skriver: 'Det er vel i orden'?
Blikkenslageren får kun lavet en nødtørftig reparation til kr. 1.300 og bliver væk. Først i januar 2008 kommer der gang i sagen igen. (ikke muligt at finde en blikkenslager)
Vi informerer Tryg om at der er problemer udover inddækningen ved brev 11/1 2008, og inviterer Tryg til et besøg. Tryg kommer ikke men beder om en beskrivelse af det påtænkte arbejde, hvilket vi sender 17/1, 23/1 og 31/1 2008.
Vi mener derfor at vi har gjort præcis, hvad vi skulle, og at Tryg burde have besigtiget skaden. At det tog lang tid at skaffe håndværkere er uden betydning for sagen.
Vi mener ikke at Tryg har fotos af skorsten, jf. Trygs brev af 14/1 2008. I modsat fald udbedes kopi.

Vedligeholdelse?
Tryg mener at skaden er alm. vedligeholdelse, og at det er os der skal bevise at skaden bestod på købstidspunktet.
Når Tryg - meget behændigt - har undladt en besigtigelse - er beviserne kun de fotos vi har sendt til nævnet samt håndværkernes udtalelser, som klart indicerer en mangeårig skade. Se igen vedlagte foto af striber på væg.
Trygs bemærkninger om GF Forsikring og bæreevnetab er helt irrelevante.

Tilstandsrapporten
Uden helt at forstå Trygs bemærkninger herom, skal vi fuldstændigt afvise at, tilstandsrapporten på nogen måde omtaler et forhold som har relation til skorstenen."

Nævnet har fået forelagt fotos af den omhandlede skorsten.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
Forhold, som 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 en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
9. Hvorledes beregnes erstatningen
9.1 Ejerskifteforsikringen
…
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 værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at det omtvistede forhold vedrørende skorstenen og dennes inddækning ud-

gør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann