833/09

Den 14. december 2009 blev i sag nr. 75.763:

xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx x

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på rørisolering i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet henviser til, at klageren ikke har godtgjort, at han har krav på yderligere erstatning i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Ejendommen, der er opført i 1893, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/7 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 14/1 2005.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 3/8 2009, fremgår bl.a.:

> "**Skaden**
> I vores kælder er der gamle gipsbeviklede isolerede varmerør. Forrige ejer har udført løse, ikke tætsluttende og ikke forskriftmæssige reparationer på beviklingen med malertape og forhåndenværende materialer. Vi har fået fastslået, at anvendte isoleringsmateriale er asbestholdigt kiselgur.
>
> Skaden er opstået, idet forrige ejer har udført disse reparationer. Indgrebene er af en sådan karakter at de umuliggør alm. efterreparation.
> Ved ophold i lokalerne vil der ved simpel berøring af føromtalte reparationer være risiko for at asbestholdigt materiale vil blive slynget ud i lokalerne. Vi har indhentet tilbud fra tre forskellige firmaer på opgaven. TopDanmark har oplyst, at de dækker udgifterne til reparation, *ikke* til fjernelse af isoleringen.

Dækningsberettigelse iht. Ejerskifteforsikringens Pkt. 7A
Ejerskifteforsikringens Pkt. 7A beskriver at skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.
Tilbudsgiverne har leveret tilbud på reparation og tilbud på sanering. Pga. skadesomfanget anbefaler de sanering. I den anbefalede løsning saneres varmerørene, derefter genoprettes det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted. Mit krav er derfor at få dækket genopretningen af de beskadigede varmerør i henhold til ejerskifteforsikringens Pkt. 7A. og at få genopretningen udført i henhold til gældende retningslinier i 'Den Grønne Vejledning' fra Dansk Asbestforening. Fremsendte tilbud og konklusioner fra Bahn og JMS - miljø opfylder begge punkter.

'Den Grønne Vejledning' skriver følgende: '*Forsegling af asbestmaterialer må kun betragtes som en midlertidig foranstaltning. Alt asbestmateriale skal på længere sigt fjernes'.* Jeg har skrevet til Topdanmark, at jeg ikke vil acceptere en midlertidig løsning i form af en reparation. Jeg ønsker en varig løsning.

Dækningsberettigelse iht. Ejerskifteforsikringens Pkt. 4B
Yderligere mener jeg, at skaden er dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringens Pkt. 4B.
…
Jeg har bedt Salgschef, Statsaut. ejendomsmægler & valuar, M.A. ved Home, Å. City vurderer om en reparation og en indkapsling af isoleringen vil påvirke bygningens værdi i forhold til tilsvarende bygninger uden (indkapslet) asbest. Ifølge Homes vurdering vil asbestforekomsten i en salgssituation skræmme mange købere væk, og hæmme et salg af ejendommen. Vælger man at reparere og indkapsle asbesten vil der således stadig være asbest i huset. 'Den Grønne Vejledning' skriver følgende: '*Forsegling af asbestmaterialer må* kun betragtes som en midlertidig foranstaltning. Alt asbestmateriale skal på længere sigt fjernes'. Asbestforekomsten er således et fysisk forhold i bygningen der nedsætter bygningens værdi i henhold til ejerskifteforsikringens pkt. 4B. Dette forhold mener jeg yderligere bestyrker mit krav om genopretning.

Ikke lovlige reparationsløsninger.
Som det fremgår af korrespondancebilagene har Top Danmark har gentagne gange foreslået reparationsløsninger, hvor rengøring ikke er indeholdt i tilbudet og således opfylder ikke de krav, der er gennemgået i føromtalte 'Grønne Vejledning' fra Dansk Asbestforening:

'Der benyttes egnede poser. Arbejdsområdet afgrænses og der opsættes advarselsskilt. Medarbejderne skal have gennemgået den lovpligtige uddannelse og instruktion i anvendelse af posemetoden. De skal anvende støvafvisende dragt og åndedrætsværn med P3 filter. Før og efter demonteringen foretages en grundig støvsugning af bygningsdele omkring saneringsstedet. Affaldet indpakkes og mærkes ASBEST, hvorefter det afleveres på specialdepot.'

Reparationerne medfører brug af 'posemetoden' Jeg mener, at det fremgår klart af 'Den grønne vejledning' at metoden ikke kan bruges i vores kælder:

'Skal der demonteres asbestholdige isoleringsmaterialer på f. eks. flere rørbøjninger i samme lokale må poseløsningen ikke anvendes'.

I vores kælder er der flere skader i samme rum.

Tilbudsgiveren JMS Miljø siger at poseløsninger primært bruges på rørbøjninger og ikke er hensigtsmæssig til reparationer, hvorfor firmaet i stedet anbefaler at varmerørene nedtages i så hel stand som muligt.

Kommentarer til korrespondancen.
Som det fremgår af korrespondancen har der været grundlæggende uenighed. Det mit indtryk, at Topdanmark bevidst eller ubevidst har undervurderet skadeomfanget. Under besigtigelsen vurderede taksator M.N. fra Topdanmark 'at det ikke var noget der ikke kunne klares med spartelmasse og maling'. Dette blev dog erstattet med et forslag til dækning af skaderne, der var baseret på et tilbud fra et isolatørfirma som taksator kontaktede og som ikke havde set skaderne. Dernæst er det mit indtryk at taksator har påvirket budgivningen med tilbud nr. 1 á 2 fra ISS. Vi heller ikke nået til enighed om skadesomfanget og dækningsberettigelsen i henhold til ejerskifteforsikringens forsikringsvilkår. Derudover har der været gennemgående og tilbagevendende uenighed om arbejdets udførelse i forhold til gældende retningslinier. Jeg har gentagne gange henvist til retningslinierne i 'Den Grønne Vejledning' fra Dansk Asbestforening.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Jeg ønsker at få prøvet den beskrevne sag hos Ankenævnet i håb om at få dækket udgifterne til vores skade i henhold til den dækning, som vi mener ejerskifteforsikringen berettiger os til. Derudover ønsker jeg, at arbejdet på skaderne udføres i henhold til gældende retningslinier. Dette efterkommes ikke i foreliggende svar og løsningsforslag fra Topdanmark."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 20/4 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**Hvad drejer vores kundes klage sig om**
Vores kunde klager til jer, fordi han mener, at vi ikke har behandlet hans anmeldelse af et forhold med isolering af varmeinstallationen i overensstemmelse med de vilkår, der gælder for hans ejerskifteforsikring her hos os.

Vi forstår vores kundes klage sådan, at vores kunde over for jer gør gældende, at:

- der af tidligere ejer er foretaget reparationer, der betyder, at der ikke kan efterrepareres nu
- forholdet bør erstattes med en fuldstændig om-isolering af rørene med efterfølgende asbestsanering i kælderen
- der er et værdiforringende forhold ved ejendommen, hvis der alene sker den reparation, som vi har tilbudt vores kunde
- der ikke er tale om en lovlig reparationsløsning, hvis der sker den reparation, som vi har tilbudt
- vi ikke har tilbudt en tilstrækkelig skadeløsning til vores kunde

Vores kunde har overtaget ejendommen den 1. juli 2005, og anmelder først forholdet med isoleringen til os den 20. august 2008. Der går altså mere end 3 år fra vores kundes overtagelse og indtil vores kunde konstaterer forholdet ved den synlige isolering.

Tilstandsrapporten er udarbejdet 14. januar 2005. Det vil sige omkring 3½ år, før vores kunde anmelder forholdet med isoleringen til os.
…
Vi må desværre fastholde vores afgørelse, fordi vi mener, at vi har vurderet og erstattet i henhold til de vilkår og den praksis, der gælder på området. Vi mener - modsat vores kunde

- at vi netop har erstattet i henhold til de vilkår og den praksis og lovgivning, der er på området. Derfor fastholder vi vores afgørelse.

Her kan I se, hvad vi kan konstatere om isoleringen
Vores kunde har den 20. august 2008 anmeldt til os, at 'I kælderen er der gamle gipsbeviklede isolerede varmerør. Gipsen har revnedannelser, brud og stødskader. Forrige ejer har udført løse, ikke tætsluttede og ikke forskriftsmæssige reparationer på beviklingen med malertape og forhåndenværende materialer'.

Vores skadekonsulent besigtigede forholdet den 1. september 2008. Han kunne konstatere, at isoleringen på varmeinstallationen har skader flere steder. Han er enig med vores kunde i, at isoleringsmaterialet er kiselgur, der indeholder asbest.

I værkstedet har rørinstallationen to reparationer/afdækninger foretaget med almindelig emballagepap og tape. Der er 5-6 andre steder foretaget mindre områder, som er afdækket med tapelapper på 4 x 10 cm. Ved indføringen til fjernvarmestik har ledningerne - ved tidligere afgrening til overliggende etage - reparation udført med plastik og tape.

Her kan I se, hvad vi har tilbudt at erstatte over forsikringen
Der er risiko for spredning af asbestfibre til lokalerne. Vores skadekonsulent har derfor allerede af den grund oplyst til vores kunde, at vi erstatter udgiften til, at få omviklet de beskadigede steder håndværksmæssigt korrekt. Vi har også i et senere brev oplyst vores kunder om, at vi erstatter en rengøring af de berørte rum i det omfang, at der forefindes asbestfibre i kælderen.

Vi mener, at vores kundes to tilbud fra henholdsvis J. Miljø på 27.500 kroner inklusive moms og O.B. Isolering på mellem 25.187,50 og 28.750 inklusive moms går ud over det beløb, som der skal til for at udføre en rimelig og nødvendig reparation og rengøring.

Vores skadekonsulent har indhentet et mundtligt tilbud fra S. Isoleringsforretning. Firmaet oplyser, at de mener, at det er muligt at udføre mindre reparationer uden reglerne om asbestsanering gælder. De to stykker pap kan nedskæres skånsomt før reparation. Ved de øvrige steder vil plastik/tape blive indkapslet.

Vi tilbyder ikke, at betale for en total fjernelse af varmeinstallationens isolering, fordi det var lovligt at isolere sådan her på tidspunktet for udførelsen, og isoleringen er ikke i sig selv ulovlig i dag som den sidder, blot bør den naturligvis repareres, som vi foreslår.

Måske ønsker vores kunde at benytte lejligheden til at fjerne al isoleringen, fordi isoleringen stammer fra tidligere tiders byggemåde og benyttes ikke længere. Det er vores kunde naturligvis velkommen til. Det betyder dog ikke, at vi erstatter mere, fordi vores kunde ønsker en større og bedre løsning, der går ud over, hvad der er rimeligt og nødvendigt for at bringe isoleringen i hel stand de skadede steder.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten
Vores kunde har købt en ejendom fra år 1893, som i henhold til tilstandsrapporten, side 5 er en gammel ejendom med mange kosmetiske skader og nedslidning på overflader.

Isoleringen er en overflade i den her forbindelse. Derfor er forholdet rent faktisk nævnt i tilstandsrapporten. Forsikringen dækker normalt ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Jeg henviser til vilkårenes punkt 5.

Fordi forholdet er nævnt under generelle kommentarer for ejendommen og ikke specifikt for de enkelte bygningsdele, har vi valgt, at tilbyde at erstatte uden hensyntagen til oplysningen i tilstandsrapporten.

Vi mener, at vores kunde i realiteten har fået en oplysning om nedslidte overflader og kosmetiske skader i ejendommen.

Vores opfattelse understøttes af den omstændighed, at vores kunde også selv først anmelder forholdet til os mere end 3 år efter overtagelsen - vel og mærke et forhold, der er umiddelbart synligt for vores kunde, og som derfor kunne og burde have været bemærket tidligere af vores kunde, hvis han ikke var tilpas med de lidt interimistiske reparationer af overfladen på isoleringen. Det bør ikke komme som en overraskelse, fordi reparationerne med tape med mere, har været der gennem vores kundes mere end 3-årige ejertid.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at når levetiden på tidligere tiders materialevalg er ved at nå sin ende, og levetiden er forsøgt forlænget med reparationer - uanset reparationerne har et amatøragtigt præg, hvilket reparationerne også har haft allerede første gang vores kunde så på ejendommens kælder - bør der være en øvre grænse for, hvor længe vores kunde med rette kan forvente isoleringen kan holde uden en egentlig udskiftning.

Hertil kommer at vores kunder har købt en gammel ejendom opført efter datidens byggeskik og brug af materialer - og den løbende vedligeholdelse, som der naturligt følger med skiftende ejeres vedligeholdelse af de forskellige konstruktioner.

Hvis I - mod forventning - ikke er enig med os i, at vores tilbud om reparation er den rimelige og nødvendige skadeløsning i den konkrete skadesag, og I derfor pålægger os, at foretage en total udskiftning af hele isoleringen i kælderen, gør vi gældende, at der i så fald bør ske en afskrivning på 80%.

Vi henviser til Lov om Forsikringsaftaler § 37 om, at vores kunde så vidt muligt i økonomisk henseende skal stilles sådan, som han ville være stillet, hvis skaden ikke var sket og § 39 om berigelse/vinding samt § 52 om vores kundes tabsbegrænsningspligt.

Pålægger I os en total udskiftning af isoleringen i kælderen samt en egentlig asbestsanering, henstiller vi til, at det bliver vores kundes eget tilbud fra J. Miljø, der danner grundlag, dog med fradrag af 80%. Tilbuddet lyder på 27.500 kroner inklusive moms. Erstatning efter afskrivning er 20% af 27.500 kroner = 5.500 kroner.

Vi har tilbudt en reparation med rengøring, hvor reparationen i sig selv kan udføres for 6.062,50 inklusive moms. Jeg henviser til mail fra ISS, C.R.- dateret den 10. december 2009. Hertil kommer en udgift til rengøring, som der skal indhentes tilbud på, men som vi vurderer er i et niveau på 10-15.000 kroner inklusive moms.

Det kan betyde for vores kunde, at han ved en total udskiftning af den meget gamle isolering, der har været tape-repareret gennem mere end de 3 år, hvor vores kunde har ejet ejendommen - efter fradrag for slid og ælde i henhold til vilkårene for forsikringen, Lov om Forsikringsaftaler og almindelige erstatningsretlige principper - opnår en mindre erstatning end hvis han tager imod vores tilbud om reparation og rengøring.

...

Ejendommen er ikke værdiforringet efter reparationen

Vores kunde har indhentet en udtalelse fra en ejendomsmægler om, at alene den omstændighed, at der er asbestholdigt materiale i ejendommen i sig selv er en værdiforringende omstændighed.

Vi er bestemt ikke enig i den betragtning. På landsplan er der masser af ejendomme med asbestholdigt materiale indføjet typisk i tagplader, hvor asbestfibre kan drysse ned i tagrummet, men også i andre bygningskonstruktioner. Disse ejendomme har vi endnu ikke i skadesagerne oplevet generelt sælges med nedslag i købesummen allerede af den årsag.

Vores kunde har købt en ejendom med en isoleringsform, som er udført håndværksmæssigt korrekt og var almindelig at bruge i tidligere tider. Ejendommen er købt med blandt andet tapede reparationer på isoleringen.

Vores kunde får - efter den reparation, som vi har tilbudt - en ejendom med en isoleringsform, som fortsat er håndværksmæssig korrekt og almindelig at bruge i tidligere tider. Ejendommen vil efter reparationen fremstå med den hidtidige isoleringsform med bedre reparationer end ejendommen havde ved købet ud over en rengøring for asbeststøv.

Som vi ser det, er vores kunde i det konkrete tilfælde faktisk bedre stillet efter en reparation end han var på handelstidspunktet.

Jeg må desværre fastholde, at forsikringen ikke dækker værditab. Det er en holdning, der for mig at se er i fuld overensstemmelse med jeres hidtidige praksis. Jeg henviser til fx jeres kendelse 72.083 og vedlægger kendelsen.

Vurderingen fra ejendomsmægleren er dateret den 16. december 2008 på et tidspunkt, hvor det længe havde gået tilbage generelt på ejendomsmarkedet. Der er ikke belæg for ejendomsmæglerens udtalelse om, at det vil hæmme salget.

Vores kunde - som i øvrigt selv er arkitekt og som vi derfor må formode kender til den her slags isolering - fandt ikke grund til at få købsprisen handlet ned, fordi der var den nævnte isolering med asbest. Det vil i givet fald også betyde, at ejendomsmæglerne generelt er hæmmet i salg af ejendomme med asbestholdigt tagmateriale, der kan drysse ned i tagrummet.

Herudover har ejendomsmæglerens vurdering ikke en oplysning om størrelsen af en formodet værdiforringelse. Der skal være tale om, at bygningens værdi nævneværdigt er nedsat. Kriteriet kan næppe være opfyldt efter den tilbudte reparation, der rent faktisk bedrer forholdene i forhold til tidspunktet for vores kundes eget køb.

…

Vi har tilbudt vores kunde et møde med Byggeteknisk Afdeling om sagen

Vi har hele vejen igennem forsøgt os med en fleksibel skadesagsbehandling. Vi har ikke været uvillige til at anerkende at reparere og rengøre i forbindelse med de konstaterede skader.

Vi er uenige med vores kunde i omfanget af udskiftningen af isoleringen i kælderen. Vi har intet imod, at lægge til grund, at vores kunde får sit tilbud fra J. Miljø igennem - dog bliver det så med 80% fradrag på grund af slid og ælde.

Det betyder i så fald som tidligere nævnt, at vores kunde derved får en mindre erstatning end det vi tidligere har tilbudt ham.

Ønsker vores kunde en mindre erstatning end vi allerede har tilbudt ham, har vi naturligvis ikke nogen indvendinger mod det. I så fald kan vores kunde hæve sagen hos jer og vi erstatter ud fra en regning med fradrag af selvrisiko, når arbejdet er udført.

At vores kunde vælger at klage til jer, før vi er færdige med drøfte skadesagen, er vores kundes valg."

Til støtte for sin afgørelse har selskabet desuden henvist til ankenævnskendelse nr. 59.271, nr. 65.979 og nr. 73.396.

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder fotos af de omhandlede rør.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

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

A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at den erstatning, som selskabet har tilbudt klageren, er i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann