838/10

Den 1. marts 2010 blev i sag nr. 76.230:

xxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Privatsikring, klager over, at selskabet har foretaget afskrivning for slid og ælde i erstatningen i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms skorsten.

Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, men har foretaget fradrag på 50 % for slid og ælde med henvisning til, at skorstenen er 19 år gammel, og at skorstene af den type har en levetid på mellem 20 og 40 år.

Ejendommen, der er opført i 1962, blev overtaget af klageren den 1/9 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/2 2008.

Om skorstenen fremgik af tilstandsrapporten:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
…		
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorsten over tag med revner og manglende fuger.
…		
Karakterer:		

IB: Ingen bemærkninger
KO: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere …

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Klageren anmeldte over for selskabet, at hendes vvs-installatør ved det lovpligtige eftersyn af gasfyr havde konstateret et defekt røgrør og skorstensrør.

På baggrund af anmeldelsen besigtigede selskabets bygningskonsulent ejendommen den 9/3 2009. Af intern skaderapport af 10/3 2009 fremgår bl.a.:

"**Konstatering:**

Ejendommen er et enfamiliehus, opført i 1962. Huset opvarmes ved gasfyr.

Gasfyret er en brænder monteret på husets oprindelige oliekedel. Anlægget er iflg. E.S. fra 1990. På samme tidspunkt er etableret rustfri skorstensindsats i oprindelig muret skorsten og der er etableret røgrør.
Anlægget og skorsten er dermed 19 år gammelt.

E.S. har udført lovpligtigt eftersyn på gasanlægget og konstateret, at røgrøret er gennemtæret på underside og revnet på overside. Renselem til skorsten blev åbnet og det kunne konstateres, at den nederste del af stålindsatsen var næsten gennemtæret. Der er åben forbindelse mellem muret skorsten og bryggers, hvori anlæg er opstillet.

E.S. er af den opfattelse, at der meget hurtigt skal ske en udskiftning af røgrør og skorstensindsats, da der er risiko for at kulilte kan trænge ud og forårsage personskade. FT er dagplejer med en del børn i huset.
E.S. oplyser, at reparation ikke er muligt. Der skal foretages udskiftning.

Endvidere påvises, at der er revne i kedel. Kedel er den oprindelige fra 1962 og er dermed 47 år gammel.
…
Kan der gøres regres overfor bygningssagkyndig eller sælger?

Næppe. Reparationsbeløb er for lille. Den bygningssagkyndige burde have set revne i røgrør, men har ikke haft mulighed for at se skorstensindsats.

Konklusion:

Forholdet anses for at være omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning. Der er ikke tegnet udvidet dækning. men skorstensindsats og røgrør anses for at være en bygningsdel og ikke en VVS-installation.

Skade på kedel er ikke omfattet af dækningen. Kedel er en VVS-installation. I øvrigt er levetid for kedel udløbet. Normal levetid er angivet til 20-30 år."

3. 76.230

Selskabet har i skrivelse af 10/3 2009 anerkendt den anmeldte skade. Grundet skorstenens alder ville der blive foretaget afskrivning på 50 % i erstatningen, ligesom der ville blive fratrukket selvrisiko på 5.000 kr.

Klageren var utilfreds med, at selskabet ville foretage afskrivning, idet hun havde været af den opfattelse, at der var tale om en almindelig muret skorsten. Endvidere havde hun ikke af tilstandsrapporten kunnet se, at der var skade på skorstenen.

Selskabet har hertil i skrivelse af 11/5 2009 anført, at eftersom der er installeret gasfyr i ejendommen, er der myndighedskrav om, at aftrækket skal ledes ud i en stålskorsten eller som i klagerens tilfælde en muret skorsten med stålindsats. Over for nævnet har klageren i klage af 22/5 2009 nedlagt påstand om, at selskabet bliver pålagt at dække skaden 100 % og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Der er ingen bemærkninger til skorstenen i tilstandsrapporten. Der er tale om en muret skorsten. En VVS-mand har kunnet konstatere - uden destruktive indgreb - at stålindsatsen i skorstenen var tæret. Jeg troede, at skorstenen alene var en muret skorsten. Holdbarheden på en muret skorsten er 3-4 gange længere end på en stålskorsten."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse modtaget i nævnet den 24/6 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Forsikringstagerens synspunkt om, at skorstenen er muret, og derfor må forventes at have en levetid på 60 – 100 år samt at hun ikke ved overtagelsen af ejendommen havde kendskab til at skorstenen var foret med en metalindsats, finder vi ikke kan tillægges betydning.
> …
> Vi har på ny gennemgået sagen, men må fastholde vores afgørelse, hvorved vi lægger vægt på
>
> - At der er tale om en 19 år gammel stålskorsten
> - At levetiden for en sådan er 20 - 40 år
> - At vi har tilbudt en erstatning på 50 % hvorved vi har lagt den mest favorable levetid til grund
> - At der i henhold til punkt 2 i Fællesbestemmelser for ejerskifteforsikring foretages fradrag ved værdiforringelse på mere end 30 % af nyværdien, og at det bl.a. vurderes, hvilket forhold der er mellem genstandens alder og formodede levetid
> - At skaden ikke vedrører den murede skorsten, men røgrør og skorstensindsats
> - At disse dele er en nødvendig konsekvens af, at ejendommen er forsynet med gasfyr
> - At forsikringstagerens opfattelse af skorstenens beskaffenhed ikke kan tillægges betydning i forhold til erstatningsopgørelsen.
>
> Til støtte for vores afgørelse skal vi henvise til AK 60073 samt AK 72956. "

Afslutningsvis har klageren i skrivelse af 4/7 2009 afvist, at de kendelser, selskabet henviser til, skulle have nogen præjudikatsværdi i relation til hendes sag, idet hun anfører:

> "Det er min opfattelse, at kendelsen i sag nr. 60.073 ingen præjudikatsværdi har i nærværende sag. Forholdet er det, at kendelsen behandler en sag om en ødelagt metalbestosskorsten. Det kunne forsikringstageren se, da vedkommende købte huset. Jeg kunne blot se, at huset jeg købte havde en muret skorsten og havde således ingen anelse om, at der var indmuret en metalskorsten. Tilstandsrapporten indeholder ej heller oplysninger herom.
>
> Det er min opfattelse, at kendelsen i sag nr. 72.986 ej heller støtter Privatsikring i min sag. Her er der ganske vist tale om muret skorsten. Imidlertid er skorstenen i den pågældende sag væsentlig ældre, ligesom skorstenen har tydelige skader med pudsafskalling med mulighed for vandindtrængen. Tilstandsrapporten, der blev udarbejdet til brug for salgsdokumenterne i min sag, indeholder ingen forbehold fra den bygningssagkyndiges side.
>
> Da tilstandsrapporten ikke omtaler skader på skorstenen, og da jeg ikke kan se, at den har en indbygget metalindsats, har jeg ret til at forvente, at skorstenen har en restlevetid som huset.
>
> Det er derfor min principale opfattelse, at Privatsikring er forpligtet til at dække skaden uden fradrag. Subsidiært skal selskabet dække med et mindre fradrag end de har tilbudt. Fradraget bør ikke være større end 20 %."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**6 Hvad dækker forsikringen ikke?**
> ...
> - forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.
> - forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
>
> …
> **2 Hvordan fastsættes erstatningen?**
> …
> Fradrag for værdiforringelse
> 'Der bliver foretaget fradrag for værdiforringelse, hvis værdien af det beskadigede pga. slid, ælde eller andre individuelle omstændigheder er forringet med mere end 30% af nyværdien på skadetidspunktet. Det bliver bl.a. vurderet, hvilket forhold der er mellem genstandens alder og den formodede levetid. De vejledende regler, som fremgår af Levetidstabeller udarbejdet af Forsikring og Pension, bliver brugt. De kan få vejledningen hos Privatsikring."

5. 76.230

Nævnet udtaler:

Klageren har købet et hus med et gasfyr, og hvis et sådant fyr skal tilsluttes en muret skorsten, skal der være installeret en rustfri skorstensindsats i skorstenen. Denne indsats er beskadiget, og selskabet har anerkendt at dække skaden dog med aldersfradrag, da sådanne skorstensindsatser har en begrænset levetid.

Nævnet finder, at selskabet har godtgjort, at indsatsen er værdiforringet med 50%. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse. At klageren ikke er bekendt med, at gasinstallationer kræver skorstensindsatse, og at sådanne har en kortere levetid end den murede skorsten, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand