854/10

Den 8. november 2010 blev i sag nr. 77.497:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende en anmeldt skade på et rækværk omkring terrasse.

Selskabet har nedsat erstatningen med 50 % på grund af slid og ælde. Selskabet henviser til, at erstatningsopgørelsen er i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1996. Ejendommen, der er beliggende tæt på en sø, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/9 2007. Kontantprisen udgjorde 7,35 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 1/3 2007. Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger om det omtvistede forhold.

I april 2008 fremsendte klageren skadeanmeldelse til selskabet. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

"Dato for hændelse	18-04-2008
…	
Beskriv skaden med egne ord	Hegn omkring veranda og carport er stort set gået i

løsning pga. råd i træværk. Årsagen hertil er ukendt, men er kommet pludseligt, da dette hverken var til stede da vi lavede inspektion af huset ifb. vores overtagelse 1-sep-07 eller er nævnt i tilstandsrapporten."

Forholdet blev besigtiget af selskabets skadekonsulent den 14/5 2008. På baggrund af besigtigelsen blev der udarbejdet skadekonsulentrapport af 15/5 2008. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Anmeldte skader**
Udvendige rækværker omkring carporten og terrassen, har destruktionsskader, samt afskallet maling på rækværket omkring balkonen.

Vurdering af de anmeldte skader
Det er min vurdering, at der er tale om de oprindelige rækværker omkring carporten, (ca. 10 lbm.), omkring terrassen (ca. 18 lbm.), samt omkring balkonen til 1. salen.

Rækværkerne er udført som elementer i træ, på ca. 120 og 130 cm x 95 cm i højden. Gitteret i elementerne, er udført i ca. 44 x 95 mm høvlede planker, der er malerbehandlet.

Problemet er destruktionsskader flere steder i carportens og terrassens rækværker, samt begyndende afskalning af malingen på balkonens rækværk. "

Ved brev af 17/6 2008 til klageren afviste selskabet via sin advokat at yde forsikringsdækning.

Klageren var utilfreds med afgørelsen vedrørende rækværket ved terrassen. Dette meddelte han selskabet ved brev af 16/7 2008. I samme brev oplyste han, at han havde taget afgørelsen vedrørende rækværket omkring carporten og balkonen til efterretning.

Ved brev af 5/8 2008 til klageren anerkendte selskabet at dække 50 % af udgiften til udskiftning af rækværket på terrassen.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, og der fulgte herefter yderligere brevveksling mellem parterne. I forbindelse hermed lod selskabet igen rækværket besigtige. Der blev ikke herved opnået enighed om erstatningsopgørelsen.

Klageren har indbragt sagen for nævnet den 21/12 2009.

Af klageskemaet fremgår:

3. 77.497

"Jeg har gennem godt 1½ år haft en diskussion med Topdanmark omkring dækningen af den rådskade, jeg har konstateret i rækværket rundt om min terrasse, Sagen er kort, at tidligere ejer lod huset istandsætte ifbm. salget, herunder fik alt udvendigt træværk malet - problemet var, at der blev anvendt en diffusionstæt maling, som ikke tillod træet at 'ånde'. Dette har bevirket, at træværket hastigt er rådnet.

Da jeg købte huset per 1. september 2007, forelå der en stort set blank tilstandsrapport og min egen gennemgang af huset afslørede heller ikke yderligere forhold, der krævede opmærksomhed og kunne bruges ifbm. forhandling af købsprisen. Min konklusion var derfor, at standen på huset på alle måde var, som man kan forvente af et 12 år gammelt træhus.

Topdanmark har gennem forløbet anvendt en række argumenter for at, de ikke var (fuldt) dækningspligtige for den anmeldte skade - og jeg sidder lidt tilbage med den følelse, at der blev trukket et nyt argument op af hatten, når hver gang det senest benyttede kunne afvises af mig, eksempelvis :

- At skaden ikke var dækket fordi den ikke var omfattet af tilstandsrapporten (20. Juni 2008)
- At jeg har misligholdt min pligt til vedligeholdelse (til trods om at vi er enige om sammenhængen mellem skade og anvendelse af en forkert mail (5. Juli 2009)
- At jeg er ansvarlig for 'utilstrækkelig vedligehold som træværk har været udsat for siden det blev indføjet i bygningen' på trods af at alle forhold før min overtagelse af huset er dækket af tilstandsrapporten per se (28. September 2009)

Diskussionen er nu strandet på, hvilken afskrivningssats der skal anvendes for skaden, idet F&P's tabeller estimerer restlevetid for træværk [vinduer SfB 31] om:

Alder (antal år)	(1) Almindeligt vedligehold/beskyttet miljø (pct.)	(2) Almindeligt vedligehold/beskyttet miljø (pct.)	(3) Mangelfuld vedligehold/udsat miljø (pct.)
…	…	…	…
10	93	92	20
15	89	87	20
…	…	…	…

Topdanmark mener, at skaden falder under den sidste kategori (3 - mangelfuld vedligehold og udsat miljø) med en restlevetid på 20%, men har dog per kulance tilbudt 50% dækning.
Jeg mener ikke, at der på nogen måde kan være tale om mangelfuld vedligeholdelse. Der er tale om et forhold som hverken er nævnt i tilstandsrapporten eller kunne konstateres ved min gennemgang, hvorfor restlevetiden må forventes at være ~90% som givet ved almindeligt vedligehold (1 eller 2). På anmeldelsestidspunktet havde jeg kun havde boet i huset godt 8 måneder, hvorfor jeg ikke mener, at jeg kan gøres ansvarlig for manglende vedligehold. Jeg mener, at der er en klar sammenhæng med den fejlagtige maling og skaden, og at jeg bør erstattes udfra en ~90% restlevetid.

Jeg vil endvidere henlede jeres opmærksomhed på klage nr. 70992, der netop behandler tilfældet hvor køber af en ejendom får medhold i klage om sag der netop omhandler forrige ejeres fejlbehandling af træværk.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Dækning for den anmeldte skade med korrekt anvendelse af afskrivningsreglerne fra F&Ps tabeller for levetid."

Selskabet har i brev af 13/1 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Her får I vores forklaring på vores afgørelse**
Vi har i vores breve ret udførligt forklaret om vores synspunkter. Derfor henviser jeg i det hele til vores tidligere argumentation.

Jeg fremhæver derfor her blot ganske kort, hvad vi gør gældende i forhold til uenigheden om størrelsen af afskrivningen:

- Naboejendommens træværk er ikke her et sammenligneligt grundlag, da den løbende vedligeholdelse af ejendommenes træværk siden år 1996 nødvendigvis må have været forskellig allerede på grund af forskellige ejere af de to ejendomme gennem tiden
- Andre forhold end en eventuel forkert type maling har indflydelse på at råd kan opstå
- Vi gør ikke gældende, at vores kunder skal bebrejdes tidligere ejeres manglende vedligehold - derimod bør vores kunder hæfte for eget vedligehold eller eventuelt mangel på samme - herunder også at det er et korrekt vedligehold, som i så fald bliver anvendt
- Dokumentation for hvilken løbende vedligeholdelse - herunder eventuel nødvendig afrensning og ny/anden maling, som vores kunder har udført i deres mere end 4 årige ejertid - herunder også med hvilken maling vores kunder har anvendt, hvis der - mod vores forventning - ér sket løbende og optimal vedligeholdelse
- Udsat miljø/beliggenhed medfører typisk et hårdere slid og tidligere ælde af materialer - specielt udvendigt træ kan være udsat og specielt uden den rigtige og regelmæssige vedligeholdelse
- Vi kan foretage fradrag i henhold til vilkårene 25 E, der gælder for forsikringen, punkt 7 A om erstatningsopgørelse
- Vores kunder har haft mulighed for at fortryde forsikringen på de nævnte vilkår, hvis de ikke var tilpasse med fx punktet om erstatningsopgørelse
- Vi har foretaget fradrag på baggrund af to byggeteknikeres konkrete vurderinger på baggrund af egentlige besigtigelser og Byggeteknisk Afdelings efterfølgende vurdering på baggrund af fotos og skadesagens oplysninger
- Vi har underbygget vores konkrete vurdering og - vejledende - støttet os til SKAFORs vejledning 318, hvilket vi kan gøre i henhold til vilkårenes punkt 7 A om erstatningsopgørelse
- Vores afskrivning mener vi er i overensstemmelse med FAL §§ 37 og 39

Vi har fremsat flere pragmatiske tilbud for at løse uenigheden
Vi har forsøgt at afslutte uenigheden med et pragmatisk tilbud om, at vores kunde selv sørger for en partiel reparation, hvorved der naturligvis ikke sker fradrag, fordi vi alene foretager fradrag ved udskiftning og ikke ved reparation. Hvis vores kunde vælger at få repareret partielt, har vi tilbudt at vi ikke fratrækker den policemæssige selvrisiko, som gælder for forsikringen.

Vi har også i vores brev fra den 14. august 2009 tilbudt at 'nøjes' med at fradrage 40% i stedet for 50%. Vores kunder ønskede desværre heller ikke at tage imod dét tilbud.

Jeg mener oprigtigt, at vi har forsøgt at få 'enderne til at mødes' med forslag til flere pragmatiske løsninger i håb om at finde en løsning, som både vores kunder og vi ville kunne acceptere, hvilket desværre ikke er lykkedes.

Vores kunder ønsker åbenbart en total udskiftning uden noget videre fradrag for slid og ælde samt selvrisiko, uanset en partiel reparation for så vidt godt kan udføres og i princippet er den erstatning, som vores kunder reelt har krav på fra forsikringen.

Vores pragmatiske tilbud om en partiel reparation uden fradrag af selvrisiko og forværring gælder naturligvis fortsat i forbindelse med klagen hos jer.

Den fortsatte udvikling af rådskaden er ligeledes fortsat siden vores kunder anmeldte forholdet til os. Vi har ikke afvist at erstatte og arbejdet kunne være udført.
Den uenighed, som vores kunder og vi har sammen, kunne efterfølgende være løst gennem klagen til jer. Det er jo alene slid og ælde-problematikken, som vores kunder er uenige med os i, hvilket fremgår af klagen - en problemstilling som flere gange tidligere har været indbragt for jer i andre skadesager. Der har derfor intet været til hinder for at få arbejdet udført tidligere særligt for at undgå forholdet forværres.

Derfor kunne vi også i princippet foretage et fradrag for den forværring, der er sket i den periode, hvor skadesagen har varet. Fradraget kunne vi reelt foretage, hvad enten vi taler om partiel reparation eller udskiftning. Også i det lys ser vi vores pragmatiske tilbud, som en god løsning for vores kunder, hvor vi ikke mener, at vi har været grænsesøgende.

Udbedring kunne sagtens være sat i gang og herudover er vores kunder selv i flere lange perioder er årsag til at skadesagen er i bero. Jeg henviser også til FAL § 52 om vores kunders tabsbegrænsningspligt samt FAL § 39 om erstatning svarende til den lidte skades dækning.

Vi må fastholde, at hvis vores pragmatiske tilbud fortsat ikke accepteres af vores kunde, er vores tilbud om erstatning med fradrag af 50% særdeles rimelig henset til at fradraget kunne være større på grund af træværkets aktuelle stand, udsat miljø, forværring/vedligehold ud over selvrisiko.

Vi indstiller derfor til nævnet, at klagesagen afgøres enten med:

- Vores kunder sørger selv for reparation, som vi betaler uden fradrag, dog kan reparationsprisen ikke overstige det beløb, som en udskiftning med fradrag af slid og ælde vil beløbe sig til

eller

- Udskiftning af rækværket med fradrag for slid og ælde med 50% samt selvrisiko."

Hertil har klageren i brev af 31/1 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Hvordan TopDanmark … kommer frem til, at jeg på nuværende tidspunkt har haft 4 års ejertid (sidste linje på side 2 af deres brev af 13. januar 2010) er mig en gåde.
…
Slutteligt mener jeg ikke, at der kan/skal foretages yderligere fradrag for en eventuel forværring af skaden mens sagen har løbet. Alternativet med en partiel reparation har ikke været en reel mulighed og den samlede udgift til en fuldstændig udskiftning bliver nok hverken større eller mindre af at vente. Jeg var faktisk ikke bekendt med, at jeg kunne iværksætte en udskiftning før denne sag er afsluttet (som nævnt i TopDanmarks brev af 13. januar), men vil faktisk også foretrække at kunne henvise til det fysiske bevis, såfremt dette bliver nødvendigt."

Herefter er selskabet og klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.
…
Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet, at et rækværk som det omhandlede efter nævnets opfattelse ikke kan antages at have en levetid, der væsentligt overstiger 20 år. Dette må antages at være tilfældet, selv om rækværket vedligeholdes på korrekt vis. På det foreliggende grundlag kan nævnet herefter ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser. Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann