865/11

Den 11. april 2011 blev i sag nr. 78.400:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på ejendommens rygning. Klageren er endvidere utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en skade på gavlen samt selskabets sagsbehandling.

Selskabet har afvist at yde dækning for den anmeldte skade på rygningen med henvisning til, at der ikke er tale om fejlkonstruktion eller en dækningsberettigende skade. Med hensyn til erstatningen for ny gavlbeklædning henviser selskabet til, at der er sket fradrag for forbedringer. Selskabet afviser endvidere, at der er handlet i strid med god forsikringsskik.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1978, og at klageren overtog ejendommen den 15/1 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/7 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår:

"**8. Tagkonstruktion**

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Bølgeeternitplader med mos-/algebelægninger samt overfladeslid.

2. 78.400

K1 Udfaldne bølgeklodser ved tagfod mod vest."

I forbindelse med overtagelsen af ejendommen og efterfølgende anmeldte klageren en række forhold vedrørende ejendommen. Heraf vedrører klagen for nævnet forholdene omkring husets nordgavl, ventilation i rygningssten samt selskabets behandling af sagen.

Kort efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klageren, at der var en deformation/udbøjning i gavlbeklædningen i nordgavlen.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

I forbindelse med besigtigelse blev det konstateret, at årsagen til udbøjningen var, at et spær havde forskubbet sig. Selskabet anerkendte herefter ved brev af 29/5 2008 at skaden var dækningsberettigende. Da selskabet var af den opfattelse, at forholdet burde være opdaget og omtalt i tilstandsrapporten af den bygningssagkyndige, blev den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab inddraget i sagen med henblik på regres. Selskabet anmodede derfor klageren om ikke at udbedre forholdet, før der forelå en udmelding fra det andet selskab.

Ved e-mails af 23/7 2009, 20/8 2009 og 23/9 2009 rykkede klageren selskabet for svar på, hvornår arbejdet med nordgavlen kunne påbegyndes.

Klageren anmeldte yderligere den 29/12 2009 en vandskade på loftbeklædningen som følge af fygesne på loftet.

Selskabet besigtigede tagkonstruktionen, et eternittag fra 1978 med delvis ventilation i rygningsstenene, og afviste ved brev af 13/1 2010 til klageren, at der var tale om en skade, idet bygningskonsulenten ikke havde konstateret nogen konstruktionsfejl eller skader på taget i øvrigt.

Hertil svarede klageren i e-mail af 14/2 2010 til selskabet bl.a.:

"Vi mener stadig at det er jeres ansvar via vores ejerskifteforsikring at dække skade, samt reparation på loftet efter indkommet fygesne, ifølge jeres rapport skriver i, at der altid delvis vil være risiko for indtrængende fygesne/slagregn pga ventilation i rygningsstenene. Men ifølge bygningsreglement af 1977, § 77 stk. 1 står der følgende: **Tage skal være udført af sådanne materiale og på sådan måde, at der opnås tilstrækkelig tæthed mod indtrængen af regn, smeltevand & sne.**

Tillige med kan vi oplyse at der i samme reglement, § 77 stk. 5, står skrevet følgende: **I tagrum skal udføres gangbro, så eftersyn af tag og skorsten mv kan foregå uden at varmeisoleringen beskadiges.** Hvilket der heller ikke er...

Og da huset er fra 1978, burde disse ting være udført korrekt efter loven ..."

I forbindelse med forholdet omkring nordgavlen blev der den 26/2 2010 foretaget syns- og skønsforretning. Af syns- og skønsrapporten dateret den 2/3 2010 fremgår, at udbedringen kunne udføres for 30.000 kr. Derudover fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 4:**
Hvis spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om forholdet var konstaterbar på tidspunktet for huseftersynet den 4. juli 2007, samt om forholdet skulle være nævnt i tilstandsrapporten, og i givet fald med hvilken karakter.

Svar 4
Jf. besvarelsen af spørgsmål 3, vurderes det, at forholdet kunne konstateres ved huseftersynet.

Da der er tale om en byggefejl, der ikke nedsætter bygningens værdi eller funktion nævneværdigt, der er ikke tale om brud, lækager, revnedannelser eller ødelæggelser, og da der heller ikke er nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade, er det skønsmandens vurdering, at forholdet ikke skal nævnes i tilstandsrapporten.
…
Spørgsmål 6:
Skønsmanden bedes oplyse, om udbedring medfører en forbedring, samt i givet fald med hvor stor procent.

Svar 6
Der er tale om en forbedring, den oprindelige beklædning er nu 32 år gammel, med en forventelig levetid på 40 år.

Forbedringsdelen udgør 80 %."

Selskabet tilbød på denne baggrund en erstatning på 30.000 kr. med fradrag af 80% og selvrisiko. Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har i e-mail af 7/4 2010 til selskabet bl.a. anført:

"**1) Nordgavlen**
Den nedskrivning der er foretaget på nordgavl, kan på ingen måde accepteres da der i tilstandsrapporten ikke er givet udtryk for at denne er i så dårlig stand, som den her er angivet. På anmeldelsestidspunktet er gavlen også kun 30 år og ikke 32 år som i skriver. Der henlig-

ger også udgifter til tømmer & maler da vi på et tidspunkt blev bedt om at lave hul i gulv i værelset, disse skal dækkes 100 % af ejerskifteforsikring. Der står også i forsikringsbetingelserne § 3 at udgifter til oprydning og fjernelser af byggerester dækkes af forsikringen, hvilket udgør et betydeligt beløb.
Vi er også uforstående overfor den store nedskrivning da det kun er det materielle der nedbrydes og ikke pris for montage osv.
Vi kan med en snor se at remmen heller ikke er lige, som der står skrevet i skønsrapporten.
Levetidstabellen, foreskriver at det er nødvendigt at foretage en konkret vurdering af byggemateriel og konstruktion som helhed, og derefter sammenholdes vurderingerne med levetidstabellerne. Endvidere forholder vi os også en form for kompensation for at vi igennem længere tid ikke kunne benytte værelset på 1. sal pga at der var taget et større stykke gulv op. Ud over dette er isoleringen på loft nu yderligere beskadiget efter der har været så meget færdsel på loftet, i forbindelse med eftersyn/skøn, så det ikke længere kun er ved loftlem at isoleringen er trådt ned. Vi antager at ejerskifteforsikringen tager ansvar for dette.

2) Sne på loftet
Da skaderne på loftbeklædning ved nærmere eftersyn er meget mere omfattende end først antaget kan der ikke længere være tale om fygesne, men regulær sne.
Vi mener stadig der er en skade i tagkonstruktionen, da det ikke er nævnt i tilstandsrapporten at bølgeklodser mangler delvist i tagrygning og det så må betegnes som skade."

Hertil bemærkede selskabet i brev af 6/5 2010 til klageren, at klageren måtte fremsende dokumentation for udgifterne til blotlægning af skaden, hvorefter disse ville indgå i vurderingen.

Af klageskemaet dateret den 24/5 2010 fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Klage over Nord-gavl. Klage over afgørelse om utæt rygningsventilationer. Selskabet svarer ej på vores spørgsmål."

Selskabet har i brev af 9/8 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad nordgavlen**
…
Supplerende bemærkninger:

Grundlæggende bemærker selskabet, at er ikke er grundlag for at betvivle, at det i skønsrapporten fra skønsmanden, ingeniør ..., er korrekt.
Rapporten er udfærdiget på baggrund af spørgetema udfærdiget i fællesskab mellem to modstående parter, og der er mellem parterne opnået enighed om udpegning af skønsmanden. Rapporten har således en karakter, kvalitet og objektivitet som gør, at den kan anvendes som grundlag for vurdering af, hvorvidt forsikringstager er berettiget til erstatning i henhold til forsikringen.

Henset til skønsmandens bemærkning om at der er tale om en bygningsfejl som ikke nedsætter bygningens værdi, følger umiddelbart af pkt. 5 i forsikringsbetingelserne, at der [ikke] skal udbetales nogen erstatning.

Privatsikring har imidlertid anerkendt, at der er dækning for skaden.

Ved dækning følger af FAL § 37, forsikringens fællesbetingelser punkt 2 og de almindelige forsikringsretlige principper, at der skal ske fradrag for alder, brug mv.

Vurdering af restlevetid fordrer en skønsmæssig vurdering. Det er antaget en tagbeklædning som den foreliggende har en levetid på ca. 40 år, og med et hus opført i 1978 vil restlevetiden på beklædningen derfor være 8 år. Ved montering af ny beklædning vil derfor være en forbedring på 80 %.

Skønsmanden har foretaget besigtigelse på stedet, og der er ikke grundlag for at antage, at hans vurdering af restlevetiden ikke er korrekt.

Skønsmanden har endvidere vurderet hvad udbedring, inkl. opsætning af ny gavlbeklædning, vil koste. Det bemærkes i den forbindelse, at nærmere fastsættelse af dækningens størrelse beror på en konkret vurdering, og at der ikke er grundlag for at betvivle rigtigheden af skønsmandens vurdering af hvad udbedringen koster.

Forsikringstager anfører at isoleringen på loftet er blevet 'yderligere' beskadiget i forbindelse med skønsforretningen. Ud fra det foreliggende kan selskabet ikke anerkende at isoleringen på loftet er beskadiget som følge af skønsforretningen. Der foreligger ingen dokumentation herfor.

Med hensyn til eventuel erstatning for blotlægning, bortskaffelse mv. henvises til bemærkningerne i brev af 6. maj 2010 samt ovenfor.

For så vidt angår ønsket om kompensation for at værelse i en periode ikke har kunnet bruges, er dette efter selskabets opfattelse ikke dækningsberettiget. Forsikringen dækker udbedring af skader og ikke et (i øvrigt udokumenteret) eventuelle gener som manglende mulighed for at anvende et rum i en periode forårsager.

Ad ventilation i rygningssten

…

Supplerende bemærkninger:

Selskabet bemærker, at der ikke ved overtagelsen var skader på loftet.

Det bemærkes videre, at der ikke er konstateret fejl ved konstruktionen af taget. Taget er konstrueret i henhold til de standarder, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Forsikringstager anfører i sin oprindelige anmeldelse, at skaden skyldes indtrængende fygesne. Ved besigtigelse har selskabet konstateret, at det er den korrekte skadesårsag. Der er ikke grundlag for at betvivle rigtigheden af den oprindelige anmeldelse hhv. besigtigelse, hvorfor det bestrides, at der foreligger nogen form for dokumentation for, at skaden skyldes 'regulær sne'.

Det bemærkes videre, at enhver husejer har pligt til at holde øje med indtrængende fygesne, og sørge for løbende at fjerne dette. Det forhold at der forekommer indtrængende fygesne, er ikke i sig selv et udtryk for, at der er fejl ved taget som berettiger til erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen.

Selskabet bemærker, at det af betingelsernes punkt 4 fremgår, at skaden skal være til stede ved overtagelsen. På overtagelsesdagen var der ikke skader på loftet. Det forhold at forsikringstager har beboet ejendommen i flere vintre siden overtagelsen, uden der her er konstateret skader på loftet, bestyrker efter selskabets opfattelse dels synspunktet om, at der ikke er tale om en skade der skyldes 'regulær sne', dels bestyrkes synspunktet om, at en eventuel skade ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Ad besvarelse af forsikringstagers spørgsmål

Forsikringstager har klaget over at selskabet ikke besvarer de spørgsmål der stilles af denne.

Klagen er ikke uddybet af forsikringstager, og det er ikke klart for selskabet præcis hvilke spørgsmål der henvises til.

Der foreligger en omfattende korrespondance vedr. forskellige forhold anmeldt i medfør af ejerskifteforsikringen. Forsikringstager og selskabets ansatte har tillige ført adskillige telefonsamtaler, ligesom der er foretaget adskillige besigtigelser på ejendommen.

Selskabet gør gældende, at der ikke foreligger dokumentation for, at selskabet ikke har besvaret forsikringstagers spørgsmål ordentligt, fyldestgørende og med tilstrækkelig hurtighed.

Selskabet afviser, at der er handlet i strid med god forsikringsskik."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

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, 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.

…

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

…

Udvidet dækning

…

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

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."

Nævnet udtaler:

Nordgavl

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt at dække skaden, men har foretaget afskrivning under henvisning til gavlens levetid. Nævnet finder, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes bestemmelser om udmåling af erstatning har været berettiget til at afkorte erstatningen som sket. Hvad angår de øvrige udgiftsposter, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse. Nævnet har i den forbindelse noteret sig, at selskabet har anmodet klageren om at fremsende dokumentation for udgifterne til blotlæggelse og bortskaffelse mv.

Ventilation i rygning

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at sneen er trængt ind på loftet som følge af en dækningsberettigende skade på tagrygningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet finder i øvrigt ikke anledning til at kritisere selskabets behandling af sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klager får ikke medhold.

Poul Sørensen