Ankenævnet for Forsikring

892/12

Den 14. maj 2012 blev i sag nr. 81.060:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx xx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for nogle jernoverliggere over døre og vinduer.

Selskabet har anerkendt at yde dækning for de overliggere, der har medført skade på bygningen, men afvist at dække yderligere med henvisning til, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, og at korrosionen af overliggerne skyldes udløb af levetid.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1937, og at klageren overtog ejendommen den 1/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/2 2007. Der er i øvrigt ingen oplysninger af relevans for sagen i tilstandsrapporten.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
> Den 1. juni 2007 overtager jeg et hus fra 1937 og påbegynder gennemgående renovering. I forbindelse med tagudskiftning, konstaterer jeg kraftig udbuling, revner, udskudte fuger m.v. i murværk omkring vinduer og døre grundet korrosion i overliggeren bag murværk. Tidligere ejer har repareret 2 overliggere og forsøgt at reparere revner og fuger ved andre vindueshuller, så skaderne har været der før jeg overtog huset. Jeg var uvidende om en af datidens byggemetoder hvad angår overliggere og når en skade af K3 karakter bliver overset i tilstandsrapporten giver den et misvisende billede af bygningen. Jeg anmelder forholdet og Topdanmarks taksator observerer synlige skader ved de fleste vinduer, Topdanmarks murer har på foranledning af Topdanmark nedtaget mur over den ene halvdel af hjørne vinduet og

konstateret at jernet er så medtaget at det skal skiftes. Jeg demonterer yderligere mursten over den anden halvdel samt puds ved jernstolpe og konstaterer kraftig korrosion. 3 murere deriblandt Topdanmarks informerer mig om at samtlige overliggere er rustne og skaderne på murværk vil udvikle sig, mit hus er mere udsat for skader grundet måden skiftet er muret op. Jeg sender billeddokumentation for skaderne til Topdanmarks juridiske afdeling. Der er i alt 20 vindueshuller og 4 dørhuller jf. bilag ... Topdanmarks juridiske afdeling vil uden entydig specifikation (der er forskel mellem taksators besigtigelse og accept af deres murers tilbud) kun dække 7- 8 vindueshuller herunder kun den ene halvdel af hjørne-vindueshul og vil kun dække 20 % af udbedringsomkostningerne i det omfang der sker udskiftning af overliggeren, Jeg mener at være berettiget til at få dækket alle udbedringsomkostninger for 5 vindueshuller og 1 dørhul på 1. sal og 5 vindueshuller i stueetagen (bilag ... side 1-4) jvf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.a -4b og 4c. og nævnsafgørelse 70405 af 3/9 2007 (bilag ... side 1-6). Topdanmarks juridiske afdeling henviser i mail af 2. august (bilag ... side 19) til at udskiftning af overliggerne er almindelig vedligeholdelse. Jeg mener det er en skjult skade som er umulig at vedligeholde, som burde være nævnt i tilstandsrapporten og som skal dækkes af ejerskifteforsikringen jvf nævnsafgørelse 77709 af 15/10 2010.(bilag ... side 7-10).
Jeg betragter Topdanmarks murers tilbud som urealistisk lavt i forhold til skadernes omfang og alternativt tilbud.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Top Danmark skal dække samtlige udgifter til at rustbeskytte jernoverliggerne, skifte jernoverliggerne hvor bæreevnen er svækket inklusive jernstolpe ved hjørnevinduer, nedtagning af beskadiget murværk og genetablere murværk som eksisterende ved samtlige vinduer og døre i stueetage og 1. sal minus de 2 som tidligere ejer har fået repareret. Indhentning af nyt tilbud. Jeg vil ikke acceptere nedslag på grund af alder, da der ikke sker nogen forbedring blot udbedring."

Selskabet har i brev af 9/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmelder 1. december 2010, at de gamle jernoverliggere over vinduerne er konstateret korroderede.

Vores taksator besigtiger forholdene og konstaterer at nogle af overliggerne er så korroderede, at de er ved at have udstået sin levetid, og dette er synligt på murværket.

Selvom forholdet først anmeldes 3½ år efter overtagelsen, dækker vi en udbedring af de vinduer, hvor overliggerne ses at medføre skade på bygningen, da vores taksator vurderer, at disse vinduer også ved overtagelsen kan have været så korroderede, at bæreevnen var svigtende.

Selvom udløb af levetid ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, dækker vi således en udbedring af de overliggere ved reparation, hvor dette er muligt og ved udskiftning af overliggeren, hvor en reparation ikke er mulig.

Vores kunde er uenig i denne afgørelse, og mener vi bør dække en udskiftning af samtlige vinduesoverliggere, da også de øvrige vinduesoverliggere er de oprindelige.

Da det er en forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen, at en given skade har været til stede ved overtagelsen og sædvanlig udløb af levetid ikke er dækket af forsikringen, fastholder vi vores delvise dækningstilsagn og afviser at dække en udskiftning af samtlige vinduesoverliggere.

3. 81.060

Efter at have fastholdt vores afgørelse af to omgange ender sagen hos jer.

Rustne overliggere er sædvanligt for tilsvarende bygninger
...
Vores kunde anmelder først, at nogle af vinduesoverliggerne er konstateret korroderede 3 år efter overtagelsen.

At overliggerne i en ejendom fra 1937 ikke er udført i rustfrie materialer, som i dag, er desværre fuldt forventeligt og skyldes alene bygningens oprindelige konstruktion, hvor man ikke kendte til bedre materialer.

At vores kundes overliggere, som er fra ejendommens oprindelse, langsomt udstår deres levetid grundet rust, anser vi således ikke i sig selv for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder.

Vi har alligevel dækket en udbedring af de overliggere som 3½ år efter overtagelsen er konstaterede så korroderede, at bæreevnen i hvert tilfælde nu må anses som nedsat.

Desuden ses ved de dækkede vinduer, at overliggerne har medført skade på bygningen.

Da vi ikke kan klandre vores kunde for sælgers manglende vedligeholdelse, ligesom det er vores opfattelse, at den bygningssagkyndige burde have noteret forholdet i tilstandsrapporten, såfremt forholdene har været til stede ved overtagelsen, dækker vi en reparation eller udskiftning alt efter behov.

Ved udskiftning foretages fradrag for slid og ælde
Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at vi i det omfang, det er nødvendigt at udskifte overliggeren og ikke blot reparere, vil der ske fradrag for sædvanlig slid og ælde. Vi henviser til AK 75.237 om afskrivning på vinduesoverliggere.

Er det beskadigede på grund af slid og ælde værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Vi henviser til vilkårenes punkt 7.

Det er taksators konkrete vurdering, at de dækkede overliggere har udstået deres levetid, og vi kan derfor tilbyde at dække 20% af udskiftningsomkostningerne.

Øvrige overliggere er ikke sandsynliggjort skadede ved overtagelsen
At de øvrige overliggere også med tiden vil udstå levetiden kan vi desværre ikke være vores kunde behjælpelig med, da de øvrige overliggere ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Det er en forudsætning for dækning af en bygningsskade på ejerskifteforsikringen, at den har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4.A.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at samtlige ejendommens overliggere udgør en bygningsskade, der har været til stede ved overtagelsen.

Udløb af levetid anses, som beskrevet, ikke i sig selv for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er nu forløbet over 4 år siden overtagelsen, og de øvrige vinduesoverliggere ses ikke at adskille sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger med samme alder, ligesom murværket ikke har taget skade af vinduesoverliggernes tilstand, som konstateret ved de overliggere, vi har tilbudt at dække.

Det er korrekt, at også de øvrige overliggere vil bære præg af at være fra ejendommens oprindelse med korrodering i varierende grad, alt efter hvilket vejrlig den konkrete facade er udsat for. Med tiden vil disse ligeledes stå for en reparation eller udskiftning.

Afgørende er dog, at der ikke på overtagelsestidspunktet er konstateret skader på bygningen, som adskiller sig fra tilsvarende bygninger fra 1937, som følge af de resterende overliggere, modsat de dækkede overliggere, hvor murværket ses at bære præg af deres ringe tilstand.

På denne baggrund kan vi ikke tilbyde vores kunde at dække en udskiftning af alle overliggere.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at samtlige ejendommens overliggere på tidspunktet for overtagelsen har medført en skade eller nærliggende risiko for skade for bygningen.

At vores kunde nu er i gang med en større renovering af 1. salen med nyt tag og nye vinduer, som gør, at han ønsker at skifte samtlige overliggere, ændrer ikke herved, da dette skyldes vores kundes egne ændringsønsker.

Ejendommens resterende overliggere, som ikke har medført skade på bygningen ville uden vores kundes renovering ikke påkræve en udskiftning på nuværende tidspunkt.

Udløb af levetid er undtaget i vilkårene
Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles levetid er direkte undtaget i vilkårene til ejerskifteforsikringen. Vi henviser til vilkårenes punkt 5.G.

Det forhold, at overliggere med tiden korroderes, er et forhold, som alene skyldes materialets og konstruktionens udløb af levetid, og vi kan derfor ikke dække en eventuel fremtidig udskiftning eller reparation af de øvrige overliggere.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på denne baggrund desværre fastholde vores afgørelse.

Vi dækker en udbedring af de overliggere, som vores taksator har vurderet skadede ved overtagelsen. De resterende overliggere må vi afvise at dække, da vi ikke finder skadesbegrebet realiseret, og udløb af materialers og konstruktioners levetid ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Af taksators rapport af 17/12 2010 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen, som blev foretaget fra jordhøjde, blev registreret følgende forhold

- Vestgavl/Tagetg/Fransk altan :
  Murværk skubbet ud 1-2cm i svag bue. På underside er der tydelig revne ind til jernprofil.
- Vestgavl/Tagetg./Vindue mod nord
  Svag udbuling

5. 81.060

- Østgavl/Tagetg/Vindue mod syd
  Udskubning af rulskifte ca. 1cm
- Østgavl/Tagetg/Vindue mod nord
  Kun svag udbuling. [Klageren] siger, at der er revne på overside.
- Sydøsthjørne/Stueetg.
  Rulskifte over især østvindue er presset 1-2cm ud i en svag bue.
- Nordgavl/Tagetg/Vindue mod øst.
  Svag udbulig
- Nordgavl/Tagetg/Glasstensvindue
  Ingen synlige skader fra jorden."

Klageren gør i brev af 3/10 2011 til nævnet gældende, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten og har derudover bl.a. anført:

"Taksator konstaterer skader på murværk ved de fleste vinduer, men kan ikke vurdere overliggernes tilstand.(jvf. bilag ...)

Topdanmark vil kun dække det antal vinduer, som ud fra taksatorens skøn af de synlige skader, har været tilstede på overtagelses tidspunktet. Taksator har ikke lavet en minutiøs gennemgang af hver enkelt vindues- og dørhul med begrundelser hvorfor han kun vil dække nogle og ikke andre. Efter min opfattelse virker udvælgelsen tilfældig.
...
2.Rustne overliggere er sædvanlig for tilsvarende bygninger.

Jeg anmelder først skaden efter 3 år, i forbindelse med opstilling af stillads til udskiftning af tag, indtil da har huset gennemgået en større renovation af kælder og stueetage indvendigt. Jeg har derfor ikke koncentreret mig om de udvendige facader før dette tidspunkt, og var desuden uvidende om at der eksisterede jernoverliggere over vinduer og døre.

Jeg kendte ikke byggemetoderne i 1937, men en murer har senere fortalt mig, at det er ikke sædvanligt at tilsvarende bygninger får så synlige skader og udbuling i murværk.
...
3.Ved udskiftning foretages fradrag for tid og ælde.

Der skal ikke tages forbehold for tid og ælde da der ikke sker nogen forbedring, men en udbedring af en bygningsskade.
...
4. Øvrige overliggere er ikke sandsynliggjort skadede ved overtagelsen
Der er tydelige skader ved alle vinduer og alle skader har været synlige på overtagelses tidspunktet, man kan flere steder se at tidligere ejer har forsøgt at reparere udskudte fuger omkring vinduerne. Desuden er det usandsynligt at skaderne sker på de 3,5 år jeg har huset og ikke de 70 foregående år.

Jeg har på Topdanmarks foranledning demonteret mursten og puds og konstateret kraftig korrosion, i overligger og stolpe ved et vindueshul selskabet ikke dækker. Korrosion der ikke kan udvikle sig på 3,5 år."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**4**
Hvilke skader dækker forsikringen

6. 81.060

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

B 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger .
...
5 Hvilke skader dækkes ikke
...
H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid
...
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 har gennemset de forelagte fotos af ejendommen.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er fra 1937, og nævnet lægger til grund, at der er tale om de oprindelige jernoverliggere. Henset hertil finder nævnet efter sin gennemgang af sagen, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for nogle af jernoverliggerne med henvisning til, at forholdet består i udløb af levetid, og at der ikke på overtagelsestidspunktet forelå en skade.

7. 81.060

Nævnet kan endvidere ikke kritisere, at selskabet i erstatningen har foretaget fradrag med 80 % for slid og ælde for de overliggere, der er udskiftet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand