895/12

Den 25. juni 2012 blev i sag nr. 81.445:

xxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for rustne overliggere over vinduer og døre.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, samt at der ikke er tale om et ulovligt forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1980, og at klageren overtog ejendommen den 30/5 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/4 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	3. Yder- og indervægge		
...			
	3.6 Indvendige vægge	K1	Der er en revne i murstensfuge over hoveddøren. Note: Revnerne vurderes til at være svindrevner og er almindeligt.
...			
	4. Vinduer og døre		

2. 81.445

...

4.3 Fuger	K2	Der er mindre revner i mørtelfuger omkring enkelte vinduer og døre."

Over for nævnet gør klageren gældende, at selskabet skal udskifte 13 rustne vinkeljern med ståltegl. I en supplerende redegørelse har hun bl.a. anført:

"Kort tid efter overtagelsen af vores hus den 1. juni 2010, opdagede en murer, at overliggerne over flere af vores vinduer og døre var meget rustne. De 'arbejdede' så meget, at mørtelfuger og murværk var begyndt at slå revner. Han forklarede, at rustne overliggere kunne arbejde så meget, at en mur kunne løfte sig flere centimeter og resultere i fatale skader på huset. Topdanmark gav os medhold i, at dette var forhold, som skulle bringes i orden og godkendte skaden som en serieskade.
De 3 rustne overliggere blev udskiftet med galvaniserede ståltegl (Se bilag ...).

Omkring en måned efter udbedringen af skaden, opdagede vi, at overliggeren på endnu en terrassedør var rusten. Topdanmark dækkede udbedringen af skaden uden besigtigelse.

I forbindelse med isættelse af nye vinduer og døre i december 2010 opdagede tømreren, at samtlige af de øvrige overliggere var rustne. Han konstaterede desuden, at de rustne overliggere længe havde været i gang med 'arbejde', og at de havde forårsaget skader på mørtelfugerne, da en del af dem var udskiftet med gummifuger. De rustne overliggere burde efter hans mening udskiftes med det samme.

Vi kontaktede igen Topdanmark, som efter en noget mangelfuld besigtigelse afviste at dække skaden. Taksator ønskede ikke at se de billeder, som vi havde taget af de skadede overliggere, og han tog sig kun tid til at se på få vinduer i stueetagen (se bilag ...).
Derefter fik vi et afslag på vores anmeldelse af skaden, da Topdanmark bl.a. mente, at de rustne overliggere ikke ville nedsætte huset værdi nævneværdigt (se bilag ...).

Vi klagede over den mangelfulde gennemgang af de rustne overliggere, og Topdanmark indvilligede i at sende en ny taksator ud. Han kiggede også kun på vinduerne i stueetagen, men ville dog gerne se vores billeder. Derefter fik vi endnu et afslag (Se bilag ...).

Vi har siden kontaktet fagfolk for at få deres objektive vurdering af sagen. De er alle enige om, at de rustne overliggere forringer husets værdi nævneværdigt, da de skal skiftes for ikke at gøre mere skade.
Ifølge rådgivende ingeniør, ..., var det endvidere usædvanligt at bruge den slags overliggere ved opførelsen af et hus i 1980 (Se bilag ...). Dette har vi også fået bekræftet efter samtale med en murer, som har 40 års erfaring.

Vi stiller os desuden meget uforstående overfor, at Topdanmark anerkendte de første 4 rustne overliggere som skader, der nedsætter husets værdi nævneværdigt (se bilag ...), når de resterende rustne overliggere fuldstændigt affærdiges som ubetydelige.
Vi undrer os også over, at Topdanmark skriver følgende i deres accept af skadesdækning af de første 3 overliggere:

'Taksator har oplyst, at der ikke er konstateret rust på andre overliggere, hvorfor vi desværre ikke kan tilbyde, at skifte disse" (Se bilag ...).

Det forekommer os desuden mærkeligt, at deres eget udsagn pludselig ikke er gældende, når det viser sig, at samtlige af husets overliggere (minus de 4 udskiftede) er angrebet af alvorlig rust."

Selskabet har i brev af 15/11 2011 til nævnet redegjort for sagen og sin stillingtagen hertil. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Klager anmeldte den 23. juli 2011, at murværk havde revner over flere vinduer og døre.

Vores taksator besigtigede ejendommen den 2. august 2010 og den 5. august 2010 sendte vi et dækningstilsagn til klager på udskiftning af tre overliggere, hvor der kunne konstateres revner i murværket.

Vores taksator blev på, et ikke nærmere oplyst tidspunkt, kontaktet af klager, der ønskede en genbesigtigelse af ejendommen. Genbesigtigelsen fandt sted den 20. januar 2011. Taksator konstaterede herved, at klager havde udskiftet alle døre og vinduer, og at de stod for at skulle have pudset facaderne op, hvorfor de gerne ville have udskiftet alle jerndragere, så de ikke senere skulle lave reparationer heraf.

Taksator kunne ikke ved genbesigtigelsen se revner, fuge udfald eller lignende.

Ved brev af 5. februar 2011 afviste vi at dække yderligere overliggere, idet vi henviste til, at skadebegrebet ikke var realiseret.

Den rust, der kunne konstateres var alene overfladerust der er uden betydning for overliggerens bæreevne og husets murværk, ligesom der ikke kunne konstateres en aktuel bygningsskade eller et forhold, der gav nærliggende risiko for skade.

Vi gjorde ved afgørelsen desuden klager opmærksom på, at de tre overliggere som vi tidligere havde dækket alle var med korrosion og nedbøjninger, der indikerede svigt i jernets bæreevne, med deraf følgende skade på murværket.

Herudover lagde vi ved afgørelsen vægt på, at der ikke var tale om et ulovligt forhold.

Ved mail af 1. marts 2011 henvendte klager sig til selskabets kundeklageansvarlig og tilkendegav, at hun var uenig i afgørelsen af 5. februar 2011, ligesom hun tilkendegav, at hun ikke var tilfreds med selve takseringen.

Ved mail af 3. marts 2011 orienterede vi klager om, at vi gerne ville tilbyde en ny besigtigelse ved en ny taksator. Vi redegjorde samtidig for, hvorfor vi havde anerkendt dækning af tre overliggere og hvorfor vi havde afvist dækning for de øvrige overliggere.

Den 20. marts 2011 besigtigede en ny taksator ejendommen. Taksator kunne konstatere, at der var lidt overfladerust på overliggerne, men at der ikke sås tegn på skade på murværket, løs puds eller lignende ved muroverliggerne.

Herudover vurderede taksator ikke at der var nærliggende risiko for skade.

Her får I vores syn på sagen

Vi har tidligere anerkendt at dække udskiftning af jerndragere fordi disse jerndragere havde medført skade på bygningen.

Vi mener ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
...
Vi har gennemført tre besigtigelser på ejendommen med to forskellige taksatorer med henblik på, at konstatere om der er sket en aktuel bygningsskade eller om der er tale om et forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Ingen af vores taksatorer har kunnet konstatere en aktuel skade på bygningen i form af revner, løs puds, udfaldende fuger eller lignende. Klager har ligeledes heller ikke påvist en aktuel bygningsskade.

Taksator oplyser, at huset, der nu er godt 30 år gammelt, er opført i overensstemmelse med almindelig byggeskik, og at de anvendte jern ikke var ualmindelige på opførelsestidspunktet.

Spørgsmålet er herefter om der er nærliggende risiko for skade.

Vores taksator oplyser, at det forhold, at der er konstateret lidt overfladerust ikke er ensbetydende med at det er nærliggende, at der sker korrosion og at jernets bæreevne svækkes.

Alle bygningsdele har en levetid, det har jerndragerne i klagers hus også. Vi har allerede tilbudt at dække de jerndragere, der på overtagelsestidspunktet havde skade, men vi mener ikke, at der for så vidt de i nærværende sag omtvistede jerndragere var sket en aktuel bygningsskade, ligesom vi ikke mener, at der var nærliggende risiko for skade ved klagers overtagelse af ejendommen.

Vores taksator har senest i marts 2011 besigtiget jerndragerne uden at kunne konstatere forhold af betydning.

Det forhold, at klager ønsker at pudse facaderne op og derfor ønsker at Topdanmark skal bekoste nye jerndragere så de på et senere tidspunkt kan undgå at vedligeholde jerndragerne, har vi naturligvis forståelse for, men mener ikke, at det er et forhold som er ejerskifteforsikringen vedkommende.

I har afgjort lignende sager
Vi henviser til kendelse 65192, hvor selskabet havde afvist at udskifte en vinduesoverligger, der havde overfladerust og hvor årsagen angiveligt kunne være, at den var yderligt placeret og alene dækket af et tyndt lag puds, bæreevnen sås dog ikke svækket.

I udtalte i sagen, at det forhold, at overliggeren alene var angrebet af overfladerust ikke i sig kunne anses for at være en skade. At overliggeren var placeret yderligt og kun dækket af et tyndt lag puds udgjorde heller ikke en skade.

Vi mener at kendelsen er sammenlignelig med nærværende sag, der dog adskiller sig ved at overliggerne i nærværende sag ikke kun er dækket af et tyndt lag puds ligesom de heller ikke er yderligt placeret.

Vi mener ikke, at der er tale om en ulovlig indretning
Vores kunde har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, vi har derfor vurderet om, der er tale om et ulovligt forhold jf. vilkårenes pkt. 20 A.
...

Vi mener ikke, at der er tale om et ulovligt forhold. Vi har ved vurderingen heraf lagt vægt på, at huset er opført i 1980, hvorfor det er kravene i bygningsreglementet fra 1977, der skal være opfyldt.

Der står intet nævnt i BR77 om, at der ikke må anvendes de jerndragere, der er anvendt i klagers ejendom.

Det bemærkes, at klagers rådgiver oplyser, at man i dag typisk vil anvende et andet type profil ikke forekommer væsentligt i nærværende sag, da det er reglerne på opførelsestidspunktet der er relevante.

På ovennævnte baggrund mener vi, at vores afgørelse er truffet i overensstemmelse med de for ejerskifteforsikringen gældende vilkår og gældende praksis."

Hertil har klageren i brev af 29/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Punkt 1: Årsag til anmeldelse af skade**
Topdanmark skriver på side 1 nederst i deres svar, at vi ville have udskiftet alle jerndragere, da vi stod og skulle pudse facaderne op, så der ikke senere skulle foretages reparationer.

Klagers svar på punkt 1:
Det er rigtigt, at vi gerne vil pudse huset op på et tidspunkt, men det var ikke årsagen til, at vi anmeldte de rustne vinkeljern (overliggere) af typen L40x40x4 mm som en skade. Det var på baggrund af ekspertudsagn fra flere murere, flere tømrere og en ingeniør om, at vinkeljernene/overliggerne var så angrebne af rust, at de skulle udskiftes nu, da der var nærliggende risiko for skade på husets murværk.

Punkt 2: Taksator kunne ikke konstatere skade på fuger m.m.
Topdanmark skriver på side 1 nederst i deres svar, at deres taksator ved genbesigtigelse den 20. januar 2011 ikke kunne se revner, fugeudfald eller lignende.

Klagers svar på punkt 2:
De gamle fuger var fjernet i forbindelse med isættelse af nye døre og vinduer ved taksators genbesigtigelse, hvilket må formodes at være årsagen til, at taksator ikke kunne konstatere nogen skade på dem.
Tømreren konstaterede ved isættelsen af de nye vinduer og døre, at adskillige mørtelfuger var udskiftet med gummifuger ved de korroderede vinkeljern (overliggere). Han vurderede, at fugerne på et tidligere tidspunkt var blevet udskiftet på grund af revner forårsaget af de rustne vinkeljern/overliggere.

Punkt 3: Lidt overfladerust
Topdanmark skriver på side 3 i deres svar: at det forhold, at der er konstateret lidt overfladerust, ikke er ensbetydende med, at det er nærliggende, at der sker korrosion, og at jernets bæreevne svækkes.

Klagers svar på punkt 3:
Vores eksperter mener, at der ikke er tale om *lidt overfladerust,* men derimod et alvorligt angreb af rust, som svækker jernets bæreevne. Der er efter vores eksperters mening nærliggende risiko for, at de rustne vinkeljern/overliggere vil gøre skade på huset. Erfaringsmæssigt er en skade på huset uundgåelig.
De rustne vinkeljern/overliggere medfører derfor en værdiforringelse af huset."

6. 81.445

Selskabet har i brev af 14/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Taksator oplyser, at selvom mørtelfugerne var blevet udskiftet til gummifuger giver det ikke anledning til at konkludere, at det skyldes vinduesoverliggerne.

Mørtelfuger har ligesom alle andre byggematerialer en vis levetid og skal løbende vedligeholdes, hvilket vi mener at udskiftningen fra mørtelfuger til gummifuger er udtryk for. Vi finder således ikke herved at klager har sandsynliggjort, at det skyldes en svækkelse i vinduesoverliggerne.

Taksator oplyser supplerende, at det er hans opfattelse, at hvis der havde været problemer med overliggerne, ville dette have givet sig udtryk ved, at der i fugerne mellem murstenen ville have været konstateret revner og fugeudfald, synlig nedbøjning og /eller andre tegn på kollaps.

Det er fortsat vores opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er tale om andet end almindelig forekommende aldersbetinget overfladerust. Vi mener ikke, at der herved er tale om at jernets bæreevne er svækket."

Af brev af 11/7 2011 fra en rådgivende ingeniør til klageren fremgår bl.a.:

"Ovennævnte ejendom, der er fra 1980èrne, har fornylig været igennem en renovering hvor også vinduer og døre er blevet udskiftes.

I forbindelse med tidligere udskiftning af 4 vinduer og døre, blev konstateret revnedannelser i murværket over disse. Det blev her konstateret, at revnerne skyldes at formuren over vinduer og døre understøttes på vinkeljern af typen L40x40x4 mm.

Ejer har oplyst, at ejerskifteforsikringen indvilgede i at udskifte disse jern over disse første 4 vinduer, der blev udskiftet inden den store renovering, der har pågået den seneste tid. Da de øvrige vinduer skulle udskiftes kunne konstateres tilsvarende problem med korroderede vinkelprofiler over de øvrige vinduer.

Det er usædvanligt for et hus opført i 1980èrne, at man har anvendt stålprofiler over vinduer i den udvendige skalmur. Den vedvarende tilførsel af fugt til skalmuren kombineret med tegls store evne til at optage fugt gør det særdeles risikabelt at anvende stålprofiler ude i en skalmur. Profilerne vil i løbet af relativt få år begynde at korrodere.

Korrosionsprodukterne, der fylder op til 7 gange så meget som intakt stål, vil få murværket til at revne i takt med at processen udvikler sig.
...
Det er min vurdering, at man burde fjerne disse stålprofiler over samtlige vinduer og døre og erstatte dem med nye ståltegl samtidig med at disse bygningsdele udskiftes med nye.

Det vil være langt mere bekosteligt senere at foretage denne udskiftning som før eller siden vil være uundgåelig."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)**

7. 81.445

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af jernoverliggerne samt vinduer og døre.

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt, at 3 overliggere var så angrebne af rust, at de udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Navnlig efter brevet af 11/7 2011 fra den rådgivende ingeniør finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om, hvorvidt også de øvrige jernoverliggere er angrebne af rust i et sådant omfang, at de udgør en nærliggende risiko for skade. Denne bevistvivl kan ikke afgøres af nævnet, men må eventuelt afgøres under et syn og skøn. Nævnet afstår derfor i medfør af vedtægternes § 4 fra at afgøre sagen.

8. 81.445

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand