Ankenævnet for Forsikring

909/13

Den 18. februar 2013 blev i sag nr. 82.965:

xxxxxxxxx xxxx
xx xxxxxx xxxx
xxxxxx xxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over selskabets behandling af et anmeldt forhold vedrørende zinkinddækningen på sommerhusets skorsten.

Selskabet har tilbudt klageren at dække udskiftning af zinkinddækningen ved skorstenen med 60% på grund af fradrag for sædvanlig slid og ælde.

Det fremgår af sagen, at sommerhuset er opført i 1961, og at klageren overtog huset den 15/9 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/8 2005.

Selskabet oplyser, at klageren den 12/8 2009 anmeldte, at der var opstået utæthed ved skorstensinddækningen. En taksator fra selskabet besigtigede forholdet og konstaterede ikke fugt ud over normalværdier i træloftet, ligesom der ikke kunne konstateres nedbrydninger i forbindelse med utætheden. Det blev ved besigtigelsen konstateret, at de elastiske fuger mellem inddækning og skorsten flere steder havde sluppet og trængte til vedligeholdelse. Selskabet oplyser, at det afviste at dække udbedring af fugerne, da ejendommen var overtaget i 2005, og det derfor ikke fandt det sandsynliggjort, at for-

holdet udgjorde en skade, der havde været til stede ved overtagelsen, når der først var opstået utæthed i 2009.

I august 2011 genanmeldte klageren forholdet, og en taksator fra selskabet besigtigede på ny forholdet og tilbød en kulant erstatning på 5.950 kr. til udskiftning af ca. 1 m² underbrædder til tag og maling af loft og bjælker i stue.

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afgørelse og har den 1/8 2012 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Efter sagens indbringelse har en ny taksator fra selskabet besigtiget forholdet for tredje gang. Taksatoren har i mail af 13/8 2012 til klageren anført:

> "Vi har tidligere udarbejdet rapporterne af 21. oktober 2009 og af 4. oktober 2011. I den mellemliggende periode har I fået fuget langs tagpap oppe bag skorstenen. Dette har ikke hjulpet, for tagbrædder er fortsat lettere opfugtet. Skorstenspiben er intakt, når der ses bort fra utæthed ved elastisk fuge mellem inddækning og skorsten. Dette var også tilfældet i 2009, men fugen er ikke blevet udskiftet. Der trænger vand ned derved, som har givet skade på underliggende tagbrædder / loft.
>
> Ca. 1 m2 tagbrædder må udskiftes og males, og inddækning på + tagpap omkring skorsten udskiftes. Dette kan udføres for max 20.000 kr. inkl. moms. Jeres selvrisiko udgør 11.000 kr. pr. skade, og 27.000 kr. for alle skader. Der har endnu ikke været nogen ejerskifteskader - kun på fritidshusforsikringen, med defekt kloak + beklædning.
>
> Jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6 A, så skulle forholdet have været til stede ved overtagelsen af ejendommen den 15. september 2005. Først den 12. august 2009 anmeldtes forholdet. Forholdet blev dog også afvist i vores rapport af 21. oktober 2009, men dog delvist anerkendt i rapport af 4. oktober 2011. Sidstnævnte var en fejl, men vi vedkender den delvise anerkendelse.
>
> For at et forhold kan anerkendes som en skade, så skal forholdet altså have været til stede ved overtagelsen af ejendommen, eller forholdet skal være ulovligt jf. byggelovgivning. Forholdet er ikke ulovligt. Det er heller ikke en fejlkonstruktion, men udførelsen kræver agtpågivenhed. Zinkinddækningen er meget gammel, og kan være fra ejendommens opførsel i 1961. Normalt ville en sådanne inddækning være udtjent nu. Det betyder jf. pkt. 9, at man ikke får en ny inddækning for en gammel - der gøres værdiforringelse gældende. Normalt ville vi kun erstatte 20 % af samlede udgifter, ved udskiftningen. Men set i relation til sagens gang, kan vi tilbyde at erstatte 60 % af samtlige udgifter. Herfra skal fratrækkes selvrisiko på 11.000 ved udbetalingen. I den aktuelle sag har vi således set bort fra, at I intet har foretaget jer siden 21. oktober 2009, hvor defekt fuge også forekom."

Selskabet herefter i svarbrev af 30/8 2012 til nævnet anført:

> "**Der skal være en skade ved overtagelsen**
> Det er en forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen, at en skade har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 6.A.

3. 82.965

Vores kunde har overtaget ejendommen 15. september 2005 og anmelder først utæthed ved skorstensinddækningen den 12. august 2009.

Da der først er opstået utæthed godt 4 år efter overtagelsen finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade, som har været til stede ved overtagelsen.

Der er ved besigtigelsen i 2009 konstateret, at de elastiske fuger mellem inddækning og skorsten har sluppet og trænger til vedligeholdelse.

Vi bemærker, at vi ikke anser vedligeholdelse af elastiske fuger 4 år efter overtagelsen som en skade i ejerskifteforsikringens forstand i sig selv, da dette ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom med samme alder. Vi henviser til vilkårenes punkt 6.B.

Der er i 2009 ikke målt fugt i loftet i beboelsesdelen, hvorfor det er vores vurdering, at der er tale om et forhold, som er opstået efter overtagelsen, da længere tids vandindtrængen ville have tegnet et helt andet skadesbillede 4 år efter overtagelsen.

Forholdet genanmeldes efter yderligere 2 år
Vi har besigtiget forholdet den 4. oktober 2011 igen, hvor det konstateres, at fugerne ved skorstensinddækningen stadig ikke er udbedret, hvorfor inddækningen således fortsat er utæt.

Følgeskaden af vandindtrængningen behandles på husforsikringen.

Der foreligger ikke i oktober 2011 nye oplysninger, der kan begrunde, at utætheden skulle have været til stede ved overtagelsen i 2005, hvorfor vi på ejerskifteforsikringen fastholder vores afgørelse.

Vi har dækket en udskiftning med afskrivning
I indeværende måned dette år, kontakter vores kunde os igen vedrørende samme skorstensinddækning.

Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at der nu ses fuget bag skorstenen, men der ses stadig utæthed ved elastisk fuge mellem inddækning og skorsten som i 2009, og fugen ses stadig ikke at være skiftet her.

Vores kundes håndværker oplyser, at det vil koste 20.000,- kr. at udskifte skorstensinddækningen, som han mener, har udstået sin levetid.

Der er i sælgers ejertid lagt ny tagpapbelægning, og zinkinddækningen ved skorstenen ses at være den oprindelige.

Vi finder det fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade, der har været til stede ved overtagelsen, men da skaden ikke alene ses at angå manglende vedligeholdelse af fugen, men også udståelse af levetid af selve inddækningen dækker vi denne udskiftning - også selvom vores kunder ikke har foretaget sig yderligere siden 2009, hvor de er blevet bekendt med utætheden.

Der foretages fradrag for sædvanlig slid og ælde

4. 82.965

Da zinkinddækningen er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien på grund af slid og ælde, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse. Vi henviser til vilkårenes punkt 9.

Som sagen er oplyst har zinkinddækningen udstået din levetid. Vi bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af konstruktioners og materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid. Vi henviser til vilkårenes punkt 7.H.

Henset til inddækningens alder og tilstand ville der således skulle ske fradrag i erstatningen med 80 procent.

Vi har alene foretaget fradrag for 40 procent og således tilbudt vores kunde at dække 60 procent af udskiftningsomkostningerne.

Dette medfører et dækningsbeløb på 12.000,- kr.

Vi kan på det foreliggende grundlag ikke tilbyde vores kunde at dække forholdet yderligere, og mener, at vi med den tilbudte dækning allerede har set velvilligt på sagen.

Vores kundes oplysninger om, at de bor i udlandet og derfor ikke har lejlighed til at holde øje med ejendommen, anser vi for forsikringen uvedkommende.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på ovenstående grundlag fastholde, at vi kan tilbyde at dække en udskiftning af inddækningen med 60 procent.

Vi har godkendt tilbud på 20.000,- kr. fra vores kundes håndværker og afventer faktura til erstatningsudbetaling med fradrag af sædvanlig selvrisiko på 11.000,- kr."

Selskabets brev har givet klageren anledning til i brev af 14/9 2012 at fremkomme med følgende bemærkninger:

"For en god ordens skyld vil vi gerne gøre opmærksom på at det er vores overbevisning at den fejlagtige konstruerede skorstens-inddækning er årsag til vandskader i tag og loft omkring skorstenen. Da taget er så lavt på nordsiden af huset, hvor skorstenen er placeret, kan inddækningen tydeligt ses fra jorden. Der burde have været gjort opmærksom på den fejlagtige konstruktion ved besigtigelsen til tilstandsrapporten før køb af huset. Idet vi ikke havde kendskab til problemet var vi ikke klar over at de elastiske fuger skulle vedligeholdes som det påstås i Topdanmarks svar til Ankenævnet d. 3. September, 2012.
Det var først i 2009 at vi så de fysiske skader i loft indvendigt og dermed henvendte os til Topdanmark efter adskillige professionelle håndværkere gjorde os opmærksomme på den forkert konstruerede skorstens-inddækning."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**
…

5. 82.965

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.
…
7 Hvilke skader dækkes ikke
…
H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.
…
9 Erstatningsopgørelse
…
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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at omfanget af den anmeldte skade er større end det allerede anerkendte af selskabet. Nævnet finder endvidere, at selskabet har været berettiget til at fradrage 40 % i erstatningen under henvisning til sædvanlig slid og ælde. Nævnet finder herefter ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson