910/13

Den 4. marts 2013 blev i sag nr. 83.081:

xxxx xx xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms skorsten.

Selskabet er af den opfattelse, at det har udbetalt en erstatning, der svarer til de udgifter, der er forbundet med udbedringen af skaden på skorstenen samt følgeskaderne.

Sagen mod Dansk Boligforsikring A/S har tidligere været behandlet af nævnet, der i kendelse nr. 80.186 af 13/2 2012 gav klageren medhold. Af kendelsen fremgår bl.a.:

"Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:
'Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…	**8. Tagkonstruktion**		
…	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Mindre pudsafskalning på skorstenspiben.'

Klagerne anmeldte den 23/11 2010, at det ved en besigtigelse af loftsrummet var konstateret, at der trængte vand ind fra et område omkring skorstenen. En håndværksmester havde efterfølgende konstateret, at der var vådt ved isoleringen omkring skorstenen, og at der dannedes dråber på træværket omkring skorstenen. Håndværksmesteren havde endvidere bemærket, at der havde været vand ved loftet i et tilstødende rum på 1. sal.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 27/12 2010. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

'Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Loftrum,... der ses fugtaftegninger på taglægter omkring skorstenspibe. Endvidere ses skorstenspibe med løbesod. Se billeder 1 - 9

Udvendig,... Skorsten ses med en del revner/pudsafskalninger.
Der ses en større revne, der løber parallelt med tagfladen - passer med det rum, hvor der er konstateret indtrængen af vand. Se billede 10 - 12

Pga. snedækket tag er det svært at se, men tilsyneladende er inddækning udført som forskelling - pudslag er ført ned på tagsten.

Der ses at være inddækning omkring den del af skorsten, der vender ind mod tagrygning.

Konklusion:
Årsag til indtrængen af vand skyldes manglende vedligeholdelse af skorsten/forskelling - sandsynligt er revner/afskalninger i pudslag på skorstenspibe årsag. Skorsten er en udsat bygningsdel (årlige eftersyn).

Tilsyneladende (snedækket tag) er inddækning udført som forskelling. Det var tidligere almindeligt at udføre skorstensinddækning med mørtel (forskelling).

Senere er man gået væk fra denne metode da den er meget vedligeholdelseskrævende (løbende vedligeholdelse). Bruges i dag kun af æstetiske årsager.

Der er bemærkninger til skorsten i TR - 8.16, karakter K2.'
…
Nævnet udtaler:
Klagerne har anmeldt, at regnvand er sivet ind på loftet og gennem træloftet til 1. sal. Selskabets taksator har som skadeårsag anført, at der som følge af manglende vedligeholdelse af skorstenen sandsynligvis er kommet revner/afskalning i pudslag på skorstenspiben.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er 'mindre pudsafskalning på skorstenspiben'. Forholdet har fået karakteren K2, hvilket er betegnelsen for alvorlige skader, som vil medføre, at bygningens funktion svigter inden for overskuelig tid, men som ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.

Det er nævnets opfattelse, at klagerne ved beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er blevet behørigt advaret om, at der i skorstenen var sådanne revner, som ville medføre den vandindtrængning, der blev konstateret kun et år efter, at klagerne fik dispositionsretten over ejendommen. Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende."

I nærværende sag har klagerne krævet, at selskabet skal dække udgifterne til udbedringen af alle revner og afskalninger på og ved skorstenen og skader i tagrummet.

3. 83.081

For så vidt angår udgifterne til udbedringen af skorstenen har klagerne fremlagt faktura af 4/12 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"Varenr.	Beskrivelse	Antal	Enhed	Pris	Beløb
	Ny inddækning i teglrød med zinkløskant	1	Stk	2217,00	2217,00
	Arbejdsløn inddækning	6	a	375,00	2250,00
	Leje af lift incl. levering/afh.	1	Dag	3008,00	3008,00
	Materialer vedr. slibning, pudsning og ny afdækning	1	a	1500,00	1500,00
	Arbejdsløn vedr. slibning, pudsning og ny afdækning	11	a	375,00	4125,00
	I alt				13100,00"

I brev af 22/5 2012 til klagerne fra selskabet hedder det bl.a.:

"Etablering af inddækning opgøres i henhold til fakturaen fra … Byg til kr. 6208,75. Udgiften til leje af lift kan ikke erstattes, da lift ikke vil være nødvendig (eller praktisk) til foretagelse af arbejdet. I stedet har jeg medtaget kr. 500,- plus moms til rygningsstige, idet konsulenten oplyser, at arbejdet mest praktisk laves ved brug heraf. Liften er muligvis nødvendig og praktisk i forhold til oppudsning af skorstenen, men som allerede meddelt (brev adf 1. marts 2012) erstattes dette arbejde ikke.

Konsulenten har konstateret nedbrud i endestykkerne af brædderne på gangbroen i tagrummet. Der er tale om et meget begrænset område, hvor gangbroen har kontakt med skorstenen. Der er tale om gamle brædder i et tagrum, og som sådan ikke noget mærkeligt i, at der nedbrydes over tid. Jeg vil dog være indstillet på at yde erstatning med kr. 500,-. Ellers er der ikke konstateret skader i tagrummet, der kan henføres til den utætte inddækning."

Dertil har klagerne i brev af 1/6 2012 til selskabet bl.a. anført:

"Ved afgørelsen fra Ankenævnet for Forsikring er der taget stilling til, at det anmeldte forhold er dækningsberettiget, idet Nævnet udtaler, at vi ved beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er blevet behørigt advaret om, at der i skorstenen var sådanne revner, som ville medføre den vandindtrængning, der blev konstateret kun et år efter, at vi fik dispositionsretten over ejendommen. Nævnet finder derfor, at Dansk boligforsikring skal anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Det vil sige, det forhold, at der kommer vand ind gennem skorsten uanset om dette er gennem revne eller afdækning skal anerkendes. Og Dansk Boligforsikring A/S skal således dække udbedring af revne, afpudsning, afdækning mv. samt de remedier der er nødvendige for udførsel af arbejdet bl.a. lift.

I stedet anfører Dansk Boligforsikring A/S i deres seneste skrivelse, at inddækning af skorstenen kan dækkes i henhold til faktura. Men ikke afpudsning mm.

Det vil sige at Dansk Boligforsikring A/S pludselig konstaterer, at inddækningen af skorstenen er årsag til vandindtrængning til trods for, at man hele tiden har fastholdt, at det var en revne i skorstenen grundet manglende vedligeholdelse, der var årsag til skaden.
…
Vi fastholdes således vores erstatningskrav med henblik på reparation af skorsten som dette fremgår af skrivelse af d. 2. marts 2012 med et samlet beløb på kr. 16.375,00 inkl moms.

Omkring nedbrud i endestykkerne i gangbroen på tagrummet, så anerkender vi en erstatning på kr. 500,00 jf. skrivelse fra Dansk Boligforsikring A/S af d. 22. maj 2012.
…
Udover ovenstående skal oplyses, at konsulenten ødelagde en hylde på vores repos, idet han tabte en genstand ned fra loftet ifm. besigtigelse. Vi anmodede om, at han tog billeder heraf. Da forholdet ikke er nævnt i seneste skrivelse går vi ud fra, at konsulenten har glemt at oplyse herom. Vi er dog sikre på, at han kan erindre episoden ved konkret forespørgsel. En sådan hylde kan erhverves for kr. 300,00. Dertil kommer befordringsgodtgørelse ifm. med køb i Ikea med kr. 300,00 iht. Gældende takst samt arbejdsløn ifm. opsætning med kr. 160,00 (2 timers eget arbejde), samt tidsforbrug ifm. køb med 160,00 (2 timer tur/retur). Samlet kr. 920,00."

Heroverfor har selskabet i brev af 6/6 2012 til klagerne bl.a. oplyst:

"Det er et almindeligt erstatningsretligt princip, at forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, ikke kan kræves erstattet under ejerskifteforsikringen. Pudsafkalninger på skorstenen var anmærket i jeres tilstandsrapport med en K2, hvorfor I under alle omstændigheder ville have udgiften til at pudse skorstenen op. Vi har derfor ikke erstattet udgiften hertil, hvilket jeg meddelte allerede idet brev, vi sendte som opfølgning på ankenævnets kendelse (brev af 1. marts 2012).
…
Vores konsulent oplyser, at jeres adgangsforhold til loftsrummet var meget ringe, og den stige, I satte op, lænede mod en opsat hylde (ca. 10-20 cm bredde). En løstsiddende router i loftsrummet faldt ned på hylden, da han skulle op i loftsrummet, og I oplyste, at det havde forårsaget et hak i hylden. I oplyste, at I nu var så sure over jeres erstatningsopgørelse, at I ville kræve hylden erstattet. Konsulenten tog ikke fotos af hylden.

Hylden er et stykke løsøre, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Vurderes det, at hylden er skadet som følge af vores konsulents fejl, er forholdet evt. omfattet af konsulentens ansvarsforsikring (TopDanmark). Jeg tvivler på, om skaden er af et omfang, der kræver en ny hylde opsættes - hvis der er et hak i hylden kan den formentlig gives lidt spartel og evt. en plet maling. Jeg vil dog være indstillet på at godtgøre udgiften til en ny hylde mod fremsendelse af faktura på indkøb heraf. Udgifter til opsætning og 'befordring' dækkes ikke for erstatning af løsøre."

Klagerne indbragte sagen for nævnet ved klageskema af 16/8 2012. Klagerne har bl.a. henvist til deres korrespondance med selskabet.

I brev af 11/9 2012 til nævnet har selskabet bl.a. påpeget:

"2. **Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Vi har opgjort erstatning svarende til etablering af ny inddækning på skorstenen. Vi har desuden anerkendt at erstatte de følgeskader, der var opstået som følge af den utætte skorsten (tagbrædder i tagrum, garderobeskab og en ødelagt hylde).

Sagen drejer sig om, hvorvidt vi også skal erstatte en oppudsning af skorstenen - hvilket vi har afvist.

5. 83.081

Pudsskaderne var anmærket i tilstandsrapporten med en K2.

Det følger af almindelige erstatningsretlige principper, at man kun kan få erstattet det lidte tab. Da pudsafskalningerne var anmærket i tilstandsrapporten, måtte klagerne - inden købet af ejendommen - forvente at have udgifter til reparation af den anmærkede skade.

Nævnet skriver da også i den første kendelse, at med K2 anmærkningen var klagerne advaret om at bygningens (dvs. skorstenens) funktion svigter indenfor overskuelig tid, men ikke at det vil medføre skader på andre bygningsdele. Det er derfor følgeskaderne, der skal dækkes - ikke K2 anmærkningen.

I henhold til Nævnets faste praksis kan en K2 anmærkning fradrages i erstatningssummen - hvis den udbedres samtidigt med en dækningsberettigende skade.

Vi har anerkendt at erstatte nye inddækninger, men ikke oppudsning af skorstenen. Vi er ikke gået ind i en vurdering af, om det er pudsafskalningerne eller inddækningen, der har medført vandindtrængen - vi har blot afvist at erstatte det, som er anmærket i tilstandsrapporten med en K2 (pudsafskalningerne). Da udførelse af inddækning ikke kræver lift, alene rygningsstige, har vi opgjort erstatningen svarende hertil.

Nævnet bedes bemærke, at de konstaterede følgeskader er yderst beskedne, og at der ikke har været grundlag for at erstatte de forhold (gulv og loft), som klagerne oprindeligt rettede krav om. Klagers krav om befordringsgodtgørelse og tidsforbrug i forbindelse med at købe løsøre i Ikea forekommer - om end beløbene er små - usædvanlige.

Da vi har erstattet alle tab klager har lidt, som følge af den utætte skorsten, bør klagen afvises."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.
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 bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede."

Nævnet har gennemset fotos.

Nævnet udtaler:

Skorstenen

Nævnet finder, at klagerne er berettiget til forsikringsdækning for udgifterne til udbedring af de revner i skorstenen, der medførte vandindtrængning.

Henset til oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udbedringen af pudsafskalningerne på skorstenspiben.

Selskabet har dækket klagerens udgifter til etableringen af nye inddækninger ved skorstenen uden brug af lift. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de nye inddækninger ikke er tilstrækkelig til alene at forhindre yderligere vandindtrængning. På den baggrund, og da nævnet finder det sandsynliggjort, at monteringen af de nye inddækninger kunne lade sig gøre uden brug af lift, kan nævnet på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at betale mere end den allerede tilbudte erstatning.

Tagrummet

Selskabet har givet tilsagn om udbetaling af 500 kr. for skader på brædderne på gangbroen i tagrummet. Efter sin gennemgang af sagen - herunder de fremlagte billeder af tagrummet – finder nævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at klageren har krav på yder-

ligere erstatning. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Hylde til garderobeskab

Da garderobeskabet er en løsøregenstand, er eventuelle tab eller skader på skabet ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Som sagen er oplyst, finder nævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at selskabets taksator på et erstatningsretligt grundlag er ansvarlig for skaden på hylden til garderobeskabet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække klagerens eventuelle udgifter til transport og opsætning i forbindelse med køb af en ny hylde.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson