Ankenævnet for Forsikring

913/13

Den 15. april 2013 blev i sag nr. 83.363:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

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 KvalitetsMærke i Gjensidige Forsikring ASA, tidligere Nykredit Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms skorsten.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at det ikke findes godtgjort, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade, eller at der på daværende tidspunkt var nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at klageren købte ejendommen med overtagelse den 8/9 2002. Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1957 med en tilbygning fra 1964. Skorstenen, som er en pejseskorsten, er efter det oplyste opført sammen med huset i 1957.

Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 21/6 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
...				
A	8.0 Tagkonstruktion			

2. 83.363

...

8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Mindre frostskader og reparationer udført i skorsten.

...

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader."

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klageren desuden et tillæg til tilstandsrapporten i form af Nybolig KvalitetsMærke dateret 21/6 2002. Den bygningssagkyndige har i tillægget anført, at tilstanden af ”Tagkonstruktion/-belægning/skorsten” er ”God”, hvilket ifølge definitionen ”Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og hvor eventuelle skader, fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art”.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 29/9 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

Sagsfremstilling: Skorsten var ved overtagelsen af huset med mangler af kosmetisk art (se side 3 i vedlagte 'Nybolig Kvalitetsmærke') og med frostskader repareret i skorsten (se vedlagte 'Huseftersyn' side 5). Vi fik ved indflytningen skorstenen repareret med skift af fuger, kontrol af topplade og isættelse af isokærn. Det skete sammen med udførelsen af de øvrige forslag til vedligehold; overliggere, skydedør etc. Dette arbejde blev udført af murermesterfirma under inspektion af den skorstensfejer, der på daværende tidspunkt var ansvarlig for vores område.
Efter nogle år begyndte skorstenen generelt at miste fuger og flager af mange mursten faldt af i et tiltagende omfang. Vi kontaktede et murerfirma, som undrede sig over disse meget kraftige frostskader og vurderede at den skadede del af skorstenen skulle pilles ned og genopbygges for at få styr på sagen, der var på dette tidspunkt ikke mistanke om en fejlkonstruktion.
Arbejdet påbegyndes 2/7 2012 om morgenen. Efter toppladen på skorstenen er taget ned, oplyser murerne til mig, at der er tale om en mærkelig konstruktion med 2 ekstra, indvendige rør i skorstenen. De oplyser også at rørene driver af fugt og lugter af kloak, og at de aldrig før har set noget sådant og at de vurderer at skorstenen er forkert lavet fra starten. Jeg kontakter straks ... hos Gjensidige den 2/7 2012 og forklarer sagen. Hun oplyser, at jeg jo har en selvrisiko, så selv om Gjensidige måske vil betale det halve, så bliver det ikke til noget stort beløb og at skorstene oftest ikke er dækket samt at vi ikke må gå videre, før vi har talt med taksator.
Det aftales, at hun sender en taksator og i mellemtiden indstilles arbejdet og jeg tager billeder. Sidst på dagen er der ikke dukket en taksator op og da jeg rykker Gjensidige pr. telefon får jeg nu at vide, at de da har 14 dage til at sende en taksator. Det blev ikke oplyst ved første henvendelse. Jeg får dog nummeret til taksatoren, som ikke træffes. Jeg beder formanden for murerne om at tage kontakt til taksator. Formanden får næste dag fat i taksatoren, som ønsker forskellige oplysninger og billeder. Senere ringer taksator igen til formanden for at få flere detaljer. Taksator giver formanden det indtryk, at de ikke dækker det her, og da formanden siger, at 'så går vi videre med arbejdet, får han ingen besked om at vente med at

nedtage skorstenen til taksator kommer. Arbejdet fortsættes herefter. Efter ca. 1 meter af skorstenspiben er nedtaget tages billede igen. Taksator kommer i øvrigt aldrig.

Vedrørende Gjensidiges argumentation 21/8:

Gjensidige anfører, at vi skulle have oplyst at forholdet blev konstateret i forbindelse med, at vi var ved at nedtage skorstenen, dette er ukorrekt. Den beskadigede del af skorstenen blev nedtaget på grund af skaderne og ikke hele skorstenen.
Gjensidige anfører også at skorstenspiben var fjernet ved anmeldelse. Dette er ikke korrekt, kun top pladen og de øverste par rækker mursten var fjernet (se foto 1-3). Formanden for murerne har 2 gange været telefonisk i kontakt med taksator, som ikke bad dem vente yderligere, ifølge formanden muligvis fordi taksator nævnte, 'at det nok ikke var noget de dækkede'. Men forsikringen dækker i 10 år, så jeg forstår ikke Gjensidiges kommentar om, at vi er sent på den. Skader i fuger er af Nybolig selv påvist ved overtagelsen, men som kosmetiske skader, altså ikke grundet en forkert topplade !!
Så skaden var der også ved overtagelsen, årsagen til den var blot skjult.
Gjensidige skriver, at de ikke kan vurdere noget ud fra et 'enkelt foto', hvor skorstenen er nedtaget, Hertil har jeg to kommentarer. De har IKKE kun et enkelt foto at tage stilling ud fra, men adskillige fotos, hvilket taksator selv skriver i brev fra 13/7 hvor han omtaler 'tilsendte fotos'. Og så må jeg igen fremhæve, at skorstenen IKKE var nedtaget, hvilket murerne vil kunne bevidne.
Kommentaren om en 'ikke planlagt' udgift er malplaceret, ingen piller deres skorsten ned og bygger den op igen for sjov, når hele øverste del af skorstenspiben er frostsprængt. Der ikke rigtigt noget alternativ.
Der har været rig mulighed for at se på skorstenen inden nedtagning. Hvis man i perioden var underbemandet hos Gjensidige, kunne taksator nemt have aftalt ventepenge og betaling for yderligere stilladsleje med formanden. Gjensidige kan efter min mening ikke anvende argumentet om, at taksator ikke har set skorstenspiben, da der var mulighed for ham til at dukke op, få yderligere billeder OG bede formanden stoppe arbejdet.
At der er gået næsten 10 år, forstår jeg ikke som et argument for, at Gjensidige ikke skal dække, hvis Gjensidige kun ønsker et dække i 5 år, så skal de vel lave policer med 5 års dækning, det må vel være skaden, der afgør dette. Se i øvrigt kopi af vedlagte folder om ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke og dens udvidede dækningsperiode.
At isokærn skulle kunne forårsage skaden virker uforståeligt, da den er udført fagmæssigt korrekt og jo ikke kan have indflydelse på en fejlkonstruktion af skorstenen. Varm røg kom jo ikke ind i de 2 ekstra røgrør / kanaler, da de jo netop ikke var ventilerede.
...
Pris for reparation af skorsten i alt 74.432,- incl moms ... Murer og Tømrerforretning. Ved en fejl er der faktureret et beløb, der ikke vedrører skorstenen, hvorfor prisen senere er reduceret med 11.500,- incl moms. I alt er der betalt **kr 62.932.**

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Helt eller delvist medhold, med deraf følgende krav på dækning."

Heroverfor har selskabet i brev af 21/11 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens fakta**
...
Vores forsikringstager har oplyst, at han kort efter overtagelsen af huset i 2002 fik udbedret fugerne i skorstenen, og der blev isat isokern gennem det centrale hul i toppladen.

4. 83.363

I 2012 besluttede forsikringstager at nedtage og genopbygge skorstenspiben pga. skorstens tilstand.

Under nedbrydningsarbejdet blev det opdaget, at skorstenen bestod af tre rør, og ifølge forsikringstagers murer har skorstenens topplade af beton dækket over og lukket for ventilation af de to rør på hver sin side af røgrøret.

Forsikringstager anmeldte forholdet telefonisk til vores hovedkontor den 2. juli 2012, som videregav sagen til vores bygningskonsulent i ...

Vores bygningskonsulent har oplyst, at han talte med forsikringstagers murerformand enten samme dag eller næste dag. På det tidspunkt var skorstenspiben nedtaget ifølge murerformanden, og derfor fandt vores bygningskonsulent ingen anledning til at besigtige. Det blev aftalt, at der i stedet blev sendt fotos, der var taget af skorstenen.

Vores bygningskonsulent modtog de fotos, som er fremsendt til Ankenævnet (der er dog kun indskannet et foto i vores skadessag), og drøftede sagen med rådgivende ingeniør ..., der fra sin ansættelse hos Teknologisk Institut har stor ekspertise i murværk, og med en skorstensfejermester.

Ved brev af 13. juli 2012 afviste han dækning begrundet med, at skaderne på skorstenspiben ikke var forårsaget af de lukkede kanaler, og at toppladens udformning ikke udgjorde en fejlkonstruktion ved skorstenen.

Denne afvisning blev fastholdt af ejerskifteafdelingen ved brev af 21. august 2012.

Vores bygningskonsulent har i forbindelse med ankenævnsklagen givet følgende uddybning:

Skorstenen bliver brugt til en pejs, og han kan ikke forklare, hvorfor der er 2 lukkede kanaler ved siden af røgrøret. Man har dog tidligere set den slags kanaler brugt til udluftningskanaler.

Kondens, der indefra skorstenen trænger ud gennem mursten og fuger vil ikke være årsag til nedbrydning af skorstenen. En skorstenspibe nedbrydes udefra, fordi det er en ubeskyttet bygningsdel, der er meget udsat for vejrligets påvirkninger i form af regn, sol og vind. Det er typisk i fugerne, at skaderne opstår. Fugerne revner eller bliver porøse og smuldrer, hvilket gør, at de nemmere tager imod vand og giver anledning til fugt- og frostskader.

En skorsten, der ikke bruges meget, eller hvor der er isat en isokern, som nedsætter temperaturen i skorstenspiben betydeligt, bliver mere følsom over for fugt- og frostskader, fordi den ikke tørres igennem så hurtigt.

Skorstenen havde en betonafdækning øverst, som var støbt glat mod skorstenspiben, dvs. i samme størrelse som skorstenspiben. Der er ikke tale om en fejlkonstruktion, men om et bestemt arkitektonisk udtryk med stilrene linier, som stammer fra funktionalismen og blev anvendt i byggeri fra 1930erne - 1960erne. Men en sådan konstruktion er mere udsat for vind og vejr, idet regnvand i større grad vil løbe ned ad skorstenen.

Vores vurdering

...

Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre dækningsberettigende skader ved skorstenen eller nærliggende risiko for skader, og det mener vi ikke er sket.

5. 83.363

Ifølge murerformandens oplysninger til vores bygningskonsulent om skorstens opbygning inden nedrivning og de fremsendte fotos afviger skorstenens opbygning med kanaler og betonafdækning ikke fra tilsvarende skorstene fra perioden.

De to kanaler på hver sin side af røgrøret har ifølge murerformandens oplysninger været tildækket af betontoppladen, så de var uventilerede.

Men den kondens, der har dannet sig i kanalerne, er ikke årsag til skorstenspibens nedbrydning. Skorstenen var 55 år, da forsikringstager overtog huset, og hvis kondens havde udgjort at alvorligt problem, ville det have givet sig udslag i den periode og fugt slået igennem også længere nede i skorstenen.

Huset er fra 1957 og har nået en alder, hvor murværk og fuger skal eftergås med jævne mellemrum. En skorstenspibe er på grund af sin placering en meget udsat bygningsdel, og det fremgår også af tilstandsrapporten, at den har nået en alder, hvor der er sket reparation af fuger.

Der er intet usædvanligt i, at fugerne fortsat er forvitret i de følgende ca. 10 år, hvor forsikringstager har ejet huset.

Desuden kan forsikringstagers isættelse af en isokern have medvirket til, at skorstenen ikke længere udtørrer så hurtigt og kan have medvirket til kondensdannelse i de to kanaler. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som først er opstået i købers ejertid.

Da vi har afvist dækning, er vi ikke gået nærmere ind i erstatningsopgørelsen.

Men også her er det vores forsikringstagers bevisbyrde, at eventuelle skader ved skorstenen ikke kunne have været udbedret på anden måde end ved nedrivning af skorstenspiben - f.eks. ved at etablere ventilation i de 2 kanaler."

Hertil har klageren i brev af 3/12 2012 til nævnet bemærket:

"Vedrørende de juridiske diskussioner om definitioner af risiko for skader etc. har jeg ikke viden nok om dette til at kunne kommentere dette.

Men jeg finder det sørgeligt at forsikringsselskabet kan påstå at skorstenen var pillet ned ved anmeldelsen, hvilket både vi og vores murer kan bevidne ikke var tilfældet. Toppen var taget af, men resten af skorstenen stod der stadigt - også da formanden for murerne talte med taksator fra Gjensidige.

Når kommunens skorstensfejer anbefaler isokern, så er det vel fordi, det er det rigtige.

Kunne man ikke ligeså godt argumentere for, at hvis en korrekt isat isokern kunne ødelægge skorstenen, så var det måske fordi skorstenen var konstrueret forkert fra starten."

Nævnet har set de fremlagte fotos af skorstenen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Ved skade**

...
Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit Østifterne Forsikring skriftligt har bekræftet dette.
...

14 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 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige forsikringstids udløb.

...

16 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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."

Nævnet udtaler:

På baggrund af det oplyste om ejendommens alder og det i øvrigt anførte finder nævnet det ikke bevist, at der var fejl ved skorstenen - bortset fra det i tilstandsrapporten under punkt 8.16 anmærkede - som udgjorde en skade eller gav nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning. Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

7. 83.363

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand