Ankenævnet for Forsikring

Den 18. marts 2015 blev i sag nr. 86405:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

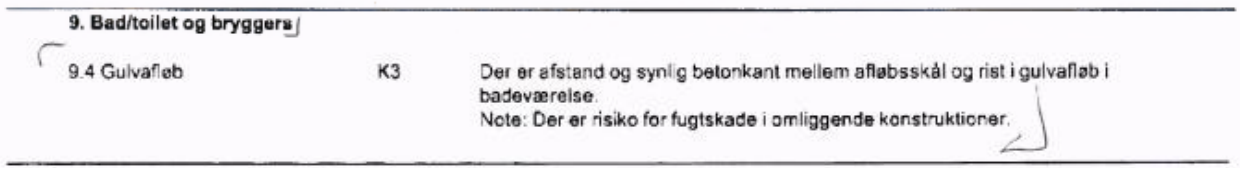
afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet i forbindelse med udbedringen af en skade på et afløb har afvist at betale 4.200 kr. til udskiftning af en afløbsskål.

Selskabet har afvist at dække udskiftningen af afløbsskålen med henvisning til, at der i tilstandsrapporten var en K3-anmærkning vedrørende afløbsskålen og gulvafløbet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1960 og tilbygget i 1968. Forsikringen trådte i kraft den 1/10 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/4 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:



9. Bad/toilet og bryggers		
9.4 Gulvafløb	K3	Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i badeværelse. Note: Der er risiko for fugtskade i omliggende konstruktioner.

Klageren har i klageskemaet af 29/6 2014 bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Efter et langvarigt sagsforløb ender Topdanmark med at invilge i at betale udskiftning af et afløbsrør fra brusenichen i huset. Afløbsrøret ender i afløbsskålen i guldafløbet i badeværelset.

Til allersidst meddeler [en medarbejder]/Topdanmark dog:

'Jeg har modtaget et tilbud fra [VVS-firma], som jeg har indsat nedenfor. Jeg kan godkende tilbuddet, dog kan jeg se at der i tilstandsrapport er givet karakteren K3 på gulvafløb, idet der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i badeværelset. I noten har den bygningssagkyndige anført, at der er risiko for fugtskader i de omkringliggende konstruktioner. Da du forud for købet af ejendommen er blevet advaret herom fratrækker vi udgiften hertil fra tilbuddet.
Jeg har talt med …, der oplyser at udbedringen af afløbet beløber sig til 4.200 kr.'

Til dette svarer forsikringstager:
'1. Overstøbt afløb eller ej - afløbsskålen skal skiftes alligevel. Topdanmark har derfor ingen ekstraudgifter fordi at afløbet er overstøbt.
2. Det er allerede udbedret. Før vi købte huset fik vi en bygningssagkyndig til at gennemgå de ting der var nævnt i tilstandsrapporten. Han oplyste at den nævnte risiko for fugtskader skyldes at der var mulighed for at vandet trængte ind mellem gulv og afløbsskål hvis vandstanden i gulvafløbet kom op til det overstøbte område, men at det kunne klares ved at tætne betonen med en primer. Da vores hus ligger forholdvis højt i forhold til de omkringliggende huse er det en minimal risiko, så det var langt nede på listen af ting der skulle gøres. Men vi har fået det gjort og grunden til at vi opdagede det ikke-eksisterende rør var faktisk at vi havde hyret en VVS'er til formelt at godkende at det var tæt således at undtagelsen på vores husforsikring kunne fjernes.'

Til hvilket [selskabets medarbejder] svarer:
'Jeg er som altid lydhør over for vores kunder. Jeg beder dig derfor indsende kopi af fakturaen på det af Jer udførte arbejde med primeren, hvorefter jeg vil vende tilbage til dig.'

Til hvilket forsikringstager svarer:
'Jeg beklager, men jeg har altså ikke gemt en bon for noget jeg købte for mere end et år siden - du kan få et billede af dunken med det som er tilbage af primeren hvis du vil have det.'

[Selskabets medarbejder] svarer aldrig på dette, men at [selskabets medarbejder] spørger efter en faktura, må jo betyde at Topdanmark tillægger det en hvis vægt.

Men tilbage står at forsikringstager mener at Topdanmark skal dække hele udbedringen af skaden af følgende årsager:

At den overstøbte afløbsskål vil betyde at udbedringen af en anden skade, det defekte afløbsrør fra brusenichen vil blive fordyret, fremgår i sagens natur ikke af tilstandsrapporten, da det defekte afløbsrør ikke var kendt ved overtagelse af ejendommen.

At Topdanmark ikke har fremlagt dokumentation for at det ville have været muligt at udskifte afløbsrøret uden at udskifte afløbsskålen hvis ikke afløbsskålen var overstøbt.

At problemet med risiko for fugtskade grundet overstøbingen allerede var afhjælpet af forsikringstager.

Bare een af de ovenstående tre udsagn skal være sande for at Topdanmarks begrundelse falder sammen.
…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At Topdanmark også dækker udskiftning af afløbsskålen hvilket beløber sig til DKK 4200,-"

Selskabet har i brev af 15/8 2014 til nævnet anført:

"**Her får I vores syn på sagen**
Det følger af vilkårene til ejerskifteforsikringen, at den ikke dækker skader der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. vilkårenes pkt.5 A.
…
Henset til at den bygningssagkyndige har beskrevet, at der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb, mener vi, at klager er blevet behørigt advaret herom og derved haft mulighed for at tage forholdets reelle forhold og omfang i betragtning.

Som følge heraf anser vi os berettiget til at fratrække udgiften til udskiftning af afløbsskålen, idet klager ellers ville have opnået en uberettiget berigelse.

Det forhold, at klager oplyser, at denne selv har opført afløbet en primer, finder vi ikke kan føre til en ændret vurdering.

Vi har herved lagt vægt på, at vores byggetekniske afdeling oplyser, at påsmøring af en primer ikke er en tilstrækkelig og byggeteknisk korrekt udbedring af forholdet. Det forhold, at klager har valgt en billigere og ikke egnet løsning til udbedring af forholdet mener vi på nogen måde kan begrunde, at vi ikke skulle kunne fratrække udgiften til udbedring af skade.

Hvad angår klagers ønske om, at vi skal meddele denne aktindsigt i sagen kan vi oplyse, at klager under sagsbehandlingen har fået fremsendt alle de dokumenter der er indgået i vores vurdering. Herudover skal vi bemærke, at vi ikke anser os forpligtet til at fremsende eventuelle interne arbejdsdokumenter, idet vi som privat forsikringsselskab ikke er underlagt forvaltningslovens og offentlighedslovens regler om aktindsigt."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i mail af 8/9 2014 og brev modtaget af nævnet den 9/10 2014.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

Selskabet har i mail af 5/5 2014 til klageren bl.a. anført:

"Jf. [Håndværkerems] faktura har de afsat kr. 200 inkl. moms til fliser. Dem har jeg modregnet i den del som du selv skal betale.
Gulvafløbet var sat til kr. 4.200 inkl. moms jf. skrivelse af 29.112013. Din egenbetaling er derfor beregnet til kr. 4000."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen:**
…
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske for- hold 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 brug-

barhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

5. Hvilke skader dækkes ikke

A 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulig- hed for at tage forholdets reelle karak- ter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 9.4, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen konstaterede, at der var afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet i badeværelset, hvilket han gav karakteren K3 (kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket risikerer at medføre skade på andre bygningsdele).

Selskabet har anerkendt et forhold på et afløb i den forsikrede ejendoms badeværelse som dækningsberettigende. Under henvisning til K3-anmærkningen vedrørende afløbsskålen, har selskabet afvist at dække den del af udbedringsudgiften, der vedrører udskiftningen af afløbsskålen.

Klageren har oplyst, at han har udbedret det i tilstandsrapporten nævnte forhold ved at påsmøre en primer på den synlige betonkant. På baggrund af det selskabet anførte, må nævnet dog lægge til grund, at den af klageren udførte udbedring ikke er en fagmæssig korrekt udbedring.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udskiftningen af afløbsskålen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand