

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. januar 2020 blev i sag nr. 94076:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han overtog huset den 1/4 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/9 2017. Tilstandsrapporten rummer ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 19/8 2019 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med køb af ejendommen var der udarbejdet tilstandsrapport og forsikringsselskabet har besigtiget skaderne. Den rapport, som ... fra forsikringsselskabet har udarbejdet, har ikke kunnet godkendes af køber, da han mener at loftet i stuen skal udskiftes.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fuldstændig dækning af skaden, herunder følgeskader på loftet."

Selskabet har i brev af 12/9 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Vores forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for fugeudfald på skorsten samt erstatningsopgørelsen for følgeskade (partiel vandskade på loftbeklædning) efter utæt inddækning.

Sagens fakta

Ejendom er opført i 1985 og er et typehus med et boligareal på 110 m². Den 11. september 2017 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. april 2018, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med almindelig standarddækning for en 5 års periode (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 gældende for forsikringen (bilag B).

Overordnet sagsfremstilling:

Den 30. maj 2018 anmelder vores forsikringstager de to omhandlende skader til os. Den 17. juli 2019 modtager vi fotos af det anmeldte samt tilbud på udskiftning af 43 m² loftbeklædning og etablering af ny dampspærre (bilag C).

Efter yderligere oplysninger anmoder vi en netværkshåndværker om at foretage besigtigelse. Den 6. november 2019 afviser vi, at der er tale om en dækningsberettigende på baggrund af oplysningerne fra netværkshåndværkeren (fotorapport vedlægges som bilag D). Dagen efter vender vores forsikringstager tilbage med bemærkninger til afgørelsen.

Sagen oversendes herefter til vores taksator ..., som foretager besigtigelse af forhold dårlige mørtelfuger på skorsten og forhold 2) utæt skorstensinddækning med følgeskade i form af vandskadet loft i ejendommens stue.

Den 15. november 2019 meddeler taksator vores forsikringstager, at forhold 1; dårlige mørtelfuger på skorsten, ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, da fugerne ikke afviger fra andre tilsvarende skorstensfuger på ejendomme fra 1985. For forhold 2; utæt skorstensinddækning, anerkender taksator denne som dækningsberettigende. Taksator anerkender herefter reparation/udskiftning af inddækning med afskrivning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. For følgeskaden på loft i stue tilbyder taksator partiel nedtagning og korrekt opsætning af loftbrædder samt malerarbejde. Taksator specificerer sin erstatningsopgørelse, som efter fradrag af den policemæssige selvrisiko udgør kr. 15.900,00

Udskrift fra vores sagsadministrationssystem med korrespondancen vedlægges som bilag E.

Vores forsikringstager overgiver herefter sagen til sin advokat, som retter henvendelse til os den 20. november 2019 (bilagt klagen).

Taksator kontakter advokaten den 26. november 2019 og oplyser, at der er fremskaffet en tilsvarende bræddebeklædning, hvorefter der kan ske udskiftning af brædderne med vandskjolder. For så vidt angår skorstensinddækningen er denne allerede anerkendt, som dækningsberettigende, jf. taksators besked af 15. november 2019 (bilag E).

Advokaten påklager afgørelsen til Klageansvarlig Enhed (KE). Den 30. april 2019 revurderer KE afgørelsen, og meddeler vores forsikringstagers advokat at afgørelsen fastholdes (bilagt klagen).

Vores vurdering

Ad forhold 1: fuger i skorsten

Taksator har besigtiget forholdet, og bekræfter ligeledes, at fugerne i skorstenen fremtræder, som man kan forvente på en 33 år gammel skorsten (taksators fotorapport er bilagt klagen). Taksator kunne ikke godtgøre, at fuger var faldet ud eller forhold omkring fugerne på anden måde skulle have manifesteret sig skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Sagens fotomateriale viser skorstenens fuger fremstår hele og intakte, dog med sporadisk almindelig aldersbetinget slid fra vind og vejr. Fugerne svarer i det hele til hvad man kan forvente af en skorsten af denne alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi må herefter konstatere, at forhold omkring fugerne ikke har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil kommer, at skorstenens fuger ikke fremstår dårligere end fugerne på en tilsvarende skorsten af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet adskiller sig herefter ikke nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder. Der er således i det hele ikke tale om, at ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3 er opfyldt.

Vi må fastholde, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der er tale om en skade, jf. betingelsernes punkt 3.3 og 18.3.

Ad forhold 2: Utæt inddækning og følgeskade i loft

Vores forsikringstager påklager erstatningsopgørelsen for denne skade.

Erstatningsopgørelse inddækning

Af forsikringsbetingelsernes afsnit 21 om Erstatningsopgørelsen, fremgår det af punkt 21.3, at:

'Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i punkt 22 og 24 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkterne indeholdte afskrivningstabeller.'

Videre fremgår det af punkt 22 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele', at såfremt der er tale om en bygningsdel, som er omfattet af en af afskrivningstabellerne i punkt 24, vil der blive gjort fradrag i erstatningen i henhold til tabellen for den pågældende bygningsdel.

Stålinddækningen vurderes at være fra husets opførelse i 1985, og er således 33 år. I henhold til tabel F, jf. punkt 22 og 24, erstatter forsikringen herefter 63% af udbedringsudgiften.

Under sagen er der indhentet tilbud fra [tømrerfirma] (bilagt klagen). Af tilbuddet fremgår det, at ny inddækning ved skorsten kan udføres for 9.200,00 kr. med tillæg af moms, i alt 11.500,00 kr. Efter policemæssig afskrivning udgør erstatningen 7.245,00 kr.

Når udbedring har fundet sted, vil erstatningen blive afregnet.

Følgeskaden på loft

Der er konstateret vandskjolder på 10-12 loftbeklædningsbrædder. Da det er muligt, at foretage en partiel reparation i form af udskiftning af de vandskadede brædder, hvilket svarer til hvad, der er påkrævet for at genoprette det beskadigede, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21.3.

Bestemmelsen er understøttet af Forsikringsaftalelovens § 39, som fastslår, at selskabet alene er forpligtet til at dække den faktiske lidte skade.

Den 15. oktober 2018 tilbød taksator at nedtage loft mod vest og opsætte dette korrekt (udligning af sprækker efter vandpåvirkningen). Da der fortsat ville være mørke aftegninger efter vandpåvirkningen tilbød taksator maling af hele loftet i stuen (jf. bilag E den 15. november 2018).

Denne løsning afviste vores forsikringstager.

Det lykkedes herefter taksator at fremskaffe det nødvendige antal profilbrædder til erstatning af de skjoldede. Efter montering vil loftbeklædningen i stuen fremstå med ens bræddebeklædning. Tilbud på partielreparation af loftsbeklædningen fra [tømrerfirma] (bilagt klagen).

Da der faktisk kan ske en partiel reparation ved montering af loftbrædder svarende til de eksisterende, har ejerskifteforsikringen opfyldt sin forpligtigelse ved at tilbyde dette.

For så vidt angår farveforskellen skal vi henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 21.2, hvor det fremgår, at kosmetiske forskelle mellem det erstattede som nyt og det bestående ikke erstattes.

Vi fastholder herefter, at udbedring kan ske i form af partiel reparation, jf. tilbud fra [tømrerfirma], hvorfor vores forsikringstagers ikke har krav på fuldstændig udskiftning af 43 m² træloftsbeklædning.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at såfremt det under udbedringen konstateres, at der ligeledes er sket skade på isolering og/eller dampspærre i forbindelse med utætheden, vil der ligeledes ske udbedring heraf."

Klagerens advokat har i brev af 24/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient har følgende bemærkninger til det nu fremkomne nemlig, at han på grund af at der ikke har været en tilstrækkelig beskrivelse af den pågældende mangel, har han ikke haft mulighed for, på nogen måde, at forhandle prisen ned, under hensyntagen til de pågældende mangel.

Da tilstandsrapporten skulle være dokumentation for synlige fejl og mangler og da skorstensinddækningen og vandskader på loftet ikke var nævnt i rapporten, har dette netop ikke været muligt."

Selskabet har i brev af 13/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"For forhold 1 vedrørende fugeudfald på skorsten har vi i vores indstilling af 12. september 2019 godtgjort, at forholdet ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

For forhold 2 vedrørende erstatningsopgørelsen for følgeskade (partiel vandskade på loftbeklædning) efter utæt inddækning har vi allerede meddelt vores forsikringstager forsikringsdækning i overensstemmelse med forsikringsaftalen. Ejerskifteforsikringen har således opfyldt sin forpligtigelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget fotos af klagerens hus.

Ankenævnet for Forsikring

5.

94076

Af taksators brev af 15/11 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Angående følgende to forhold som jeg så på i går den 14. november 2018.

Forhold 1. Dårlige mørtelfuger på skorsten.

Der er ikke tale om en ejerskifteskade.

Jeg gennemgik fuger og de afviger ikke i negativ retning end andre tilsvarende fra år 1985.

Desuden er en skorsten meget udsat, da den ikke er 'afskærmet' i samme omfang som facader med tagudhæng mv og ganske enkel kræver hyppigere vedligeholdelse.

Ikke desto mindre ser fuger faktisk ganske ok ud.

Forhold 2. Utæt skorstensinddækning.

Der er kommet vand ind på loftet via inddækning og det i sig selv er en ejerskifteskade.

Som jeg fortalte udløser 'udskiftning/reparation' af inddækning ikke udbetaling, da der ikke erstattes nyt for gammel, derimod erstattes følgeskaden med 100 %.

Følgeskaden er udskiftning/reparation af børstet/ru 5' rustikloft mod vest."

Af forsikringsbetingelserne 2535004 fremgår bl.a.:

"Skade

18.3

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, deformation, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21.2

Kosmetiske forskelle mellem det erstattede som nyt og det bestående, erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1985 og er overtaget af klageren den 1/4 2018. På ejendommens tag er der en inddækning af overgangen mellem skorstenen og taget. Under inddækningen er et stueloft, som er beklædt med træ. Klageren anmeldte den 30/5 2018, at der var fugeudfald på skorstenen, at inddækningen var utæt, og at træbeklædningen af stueloftet var

fugtskadet. Efter at have besigtiget ejendommen den 14/11 2018 afviste selskabet at dække fugeudfald, men anerkendte den utætte inddækning og fugtskaden på træbeklædningen som dækningsberettigende.

Klageren ønsker, at selskabet skal yde fuldstændig dækning af skaden på ejendommen, herunder udskiftning af træbeklædningen af stueloftet. Klageren har blandt andet anført, at da den utætte skorstensinddækning og fugtskaden på træloftet ikke var nævnt i tilstandsrapporten, har han ikke haft mulighed for at forhandle prisen ned.

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har blandt andet anført, at fugerne i skorstenen fremtræder, som man kan forvente på en 33 år gammel skorsten, og at taksatoren ikke konstaterede, at fuger var faldet ud under sin besigtigelse. Selskabet har anført, at det er lykkedes for taksatoren "at fremskaffe det nødvendige antal profilbrædder til erstatning af de skjoldede. Efter montering vil loftbeklædningen i stuen fremstå med ens bræddebeklædning ... Da der faktisk kan ske en partiel reparation ved montering af loftbrædder svarende til de eksisterende, har ejerskifteforsikringen opfyldt sin forpligtigelse ved at tilbyde dette".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold vedrørende skorstensfugerne på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skorstenen efter det oplyste er opført i 1985, og at der på de fremsendte fotos af fugerne ikke umiddelbart ses skader.

Nævnet bemærker, at ifølge forsikringsbetingelserne punkt 21.2 dækker forsikringen ikke kosmetiske forskelle mellem nyt og bestående.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

94076

Efter en samlet vurdering og under hensyn til den anførte bestemmelse finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets tilbud om udskiftning af alene den beskadigede del af loftsbeklædningen.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse vedrørende den utætte loftsinddækning, der ses at være fastsat i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels