

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.962:

XXXXX XXXXXXXX XX XX XXXXXXXX
XXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en rådskaade i den forsikrede ejendoms karnap i køkken og udestue.

Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende, men foretaget fradrag i erstatningssummen med 80 % som følge af slid og ælde. Selskabet har endvidere gjort gældende, at erstatningen skal opgøres på baggrund af det af selskabet den 10/6 2006 godkendte tilbud.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1992, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/4 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 28/1 2004. Det omtvistede forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Den 18/11 2005 udfyldte og underskrev klagerne skadeanmeldelse, hvori det er oplyst, at de i forbindelse med vedligeholdelse af vinduer i køkken og udestue havde konstateret, at træet flere steder var blødt/porøst. Klagerne indhentede et tilbud dateret 30/10 2005 hvoraf fremgår:

"Arbejdet omfatter:

2.

70.962

Ifølge mundtlig aftale, gives tilbud på udskiftning og montering af 3 stk. Domus døre og 10 stk. Domus vinduespartier i havestue, incl. arbejds løn:

Tilbud i alt incl. moms

74.000,00 kr.

Efter besigtigelsen af døre og vinduer er der fundet råd i flere af bundstykkerne i partierne, hvorefter jeg har vurderet at det ikke kan betale sig at reparere bundstykkerne, taget partiernes alder i betragtning."

Ved skrivelse af 6/12 2005 til klagerne oplyste selskabet, at der var rekvireret besigtigelseskonsulent, som i en mail den 3/1 2006 til selskabets skadebehandler har angivet:

"Råd i vinduer og døre.

Parcelhus. 14 år. Middel stand med pil ned.

1 stk. stor glaskarnap/udestue ca. 6 m lang med vinduespartier.

1 stk. lille karnap med dørpartier.

De er opført sammen med huset.

Der er råd i næsten alle brystninger det samme gør sig gældende for de fleste vinduesstolper.

Det er en dårlig konstruktion der er ingen form for udhæng til at beskytte partierne, jeg vil kalde det for udsat miljø.

De har også været dårlig vedligeholdt med maling. Det er kun udvendigt at der er råd, det er ikke nået igennem i nu.

Vinduespartierne gør det ud for den bærende konstruktion, taget er af glas, så man skifter ikke bare lige partierne.

Det er muligt at lave en udlusning på partierne, det vil sige at man stemmer de rådende stykker ud og der efter limer nyt i. Det er fuldt ud håndværksmæssigt forsvarligt. De skal ikke skiftes.

Det burde være nævnt i TR med mindst k3. Det kan ses ved en stikprøve med syl. Samt konstruktionen burde advare.

Pris ca. 10-14.000,- kr. der næsten ingen materialer i det.

Der vil være en lille nedskrivning, men ingen forbedring.

Ved skrivelse af 27/1 2006 anerkendte selskabet det anmeldte forhold som dækningsberettigende, og tilkendegav, at skaden kunne udbedres ved udlusning af nedbrudt træværk i brystninger i udestue.

3.

70.962

Ved skrivelse af 30/3 2006 til selskabet protesterede klagerne mod erstatningsopgørelsen. Skrivelsen var bilagt en skrivelse dateret 28/3 2006 fra en tømrer- og snedkermester B.N. til klagerne Af skrivelsen fremgår:

"Vi har vurderet skaden på vinduer samt døre.

I den lille karnap kan man reparere døren, men skaden på det ene sideparti mener vi ikke at det er håndværksmæssigt forsvarligt at udluse /reparere på, derfor skal man udskifte det.

Stor karnap / udestue.

Den ene dør kan udluses /repareres. De andre vinduespartier skal udskiftes, da vi også her mener at det ikke er håndværksmæssigt forsvarligt at udluse /reparere dem.

Vi har hermed fornøjelsen af at fremsende det ønskede overslag på følgende:

Overslagsprisen ser således ud:

Overslagspris ekskl. moms	kr. 42.365,15
25 % moms	kr. <u>10.591,29</u>
Overslagspris inkl. moms	kr. <u>52.956,44 "</u>

Efter yderligere korrespondance mellem parterne rekvirerede selskabet Tetcon med henblik på vurdering af udbedringsmetode. Efter en besigtigelse den 9/6 2006 er i taksatorrapport dateret 13/6 2006 angivet:

"Konklusion:

1) Råd i døre og vinduer i karnap

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at råd i dør og vindue afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder. Det er min vurdering at døre og vinduer har udtjent deres levetid, på grund af mangelfuld vedligeholdelse. Det er min vurdering at dør og et vindue i glaskarnap skal udskiftes, da der ses råd skade helt op til nederste glas. Det er min vurdering at partiel udbedring ikke kan betale sig.

Udbedring af forholdet ses at omfatte udskiftning af dør og et vindue, samt gennemgribende vedligeholdelse, hvor al maling afslibes, grundolie, grunder og 2 x færdigmaling, samt gennemgang af glaslister mv.

2) Råd i døre og vinduer i udestue

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at råd i døre og vinduer til dels ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder. Det er min vurdering at døre og vinduer har udtjent deres levetid, på grund af mangelfuld vedligeholdelse. Døren og de to gavlvinduer vurderes at være med så omfattende råd at de bør udskiftes, imens det er min vurdering at vinduerne på langsiden af udestue mod vest kan partielt udbedres. Udbedring af forholdet ses at omfatte udskiftning af 2 gavlvinduer og en dør, samt partielt udbedring af vinduer mod vest på langsiden, samt gennemgribende vedligeholdelse, hvor al maling afslibes, grundolie, grunder og 2 x færdigmaling, samt gennemgang af glaslister mv.

Aldersnedskrivninger og forbedringer

1) Råd i døre og vinduer i karnap

Efter at have besigtiget ejendommen, er det min opfattelse at der skal aldersnedskrives på disse bygningsdele, idet konstruktionen er med så dårlig vedligeholdelse at der skal

aldersnedskrives med 80%. Til dels på grund af dårlig vedligeholdelse, men også udsat placering mod syd og vest.

2) Råd i døre og vinduer i udestue

Efter at have besigtiget ejendommen, er det min opfattelse at der skal aldersnedskrives på disse bygningsdele, idet konstruktionen er med så dårlig vedligeholdelse at der skal aldersnedskrives med 80%. Til dels på grund af dårlig vedligeholdelse, men også udsat placering mod syd og vest.

...

Tilbud/overslag

1) Råd i døre og vinduer i karnap.

...

Det vurderes at skadeudbedring kan forventes at ligge i 16.300,- kr. eks. moms.

Aldersnedskrivning:

Poster	Nutidsværdi	Dagsværdi	Afskrivning
Udskiftning af dør og vindue	16.300,00	3.260,00	80 %

...

Udregnet aldersnedskrivning: $13.040 / 16.300 = 80 \% > 30 \%$

Det vurderes at skadeudbedring kan forventes at ligge i 16.300,- kr. eks. moms før aldersnedskrivning, og 3.260,- kr. eks. moms efter aldersnedskrivning.

2) råd i døre og vinduer i udestue

...

Det vurderes at skadeudbedring kan forventes at ligge i 27.000,- kr. eks. moms.

Aldersnedskrivning:

Poster	Nutidsværdi	Dagsværdi	Afskrivning
Udskiftning af dør og vindue	27.000,00	5.400,00	80 %

...

Udregnet aldersnedskrivning: $21.600 / 27.000 = 80 \% > 30 \%$

Det vurderes at skadeudbedring kan forventes at ligge i 27.000,- kr. eks. moms før aldersnedskrivning, og 5.400,- kr. eks. moms efter aldersnedskrivning.

...

2a) Råd i vinduer i udestue

...

Det vurderes at skadeudbedring kan forventes at ligge i 19.800,- kr. eks. moms.

Aldersnedskrivning:

Poster	Nutidsværdi	Dagsværdi	Afskrivning
Partiel udbedring	19.800,00	19.800,00	0%

...

Udregnet aldersnedskrivning: $0 / 19.800,00 = 0 \%$

Det vurderes at skadeudbedring kan forventes at ligge i 19.800,00 kr. eks. moms, og det vurderes at der ikke kan aldersnedskrives på partiel udbedring.

Som det fremgår af overslaget, kan det dårligt betale sig at udføre partiel udbedring, frem for en samlet udskiftning, hvor der er garanti for arbejdets udførelse. Partiel udbedring kræver at det udføres af erfarne folk."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Ved skrivelse af 10/10 2006 til klagerne tilkendegav selskabet:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget rapport fra Tetcon, som har besigtiget Deres ejendom, og skal herved vende tilbage i sagen.

Dansk Boligforsikring A/S godkender herved, at anmeldte forhold vedrørende nedbrud i vinduer/døre i karnap og udestue udbedres i henhold til tidligere fremsendte overslag af den 28. marts 2006, udarbejdet af Tømrer- og Snedkermester B.N. A/S, pålydende kr. 52.956,44 ind. moms, med følgende forbehold:

Forventes den endelige udgift at ville afvige fra det oplyste beløb med mere end 10 % i opadgående retning, skal Dansk Boligforsikring A/S underrettes herom forinden arbejdets udførelse.

Døre og vinduespartier i både karnap og udestue fra 1992 oplyses af Tetcon ses som værende ikke særligt vedligeholdet med træbeskyttelse/maling og placeret udsat Mod syd og vest, hvilket formentlig har haft væsentlig indflydelse på det konstaterede nedbrud. På dette grundlag vil Dansk Boligforsikring A/S fortage nedskrivning i erstatningen som følge af slid og ælde på 80 %, jf. i øvrigt betingelsernes pkt. 5 samt hoslagt kopi af Skafor's levetidstabel for træ.

Arbejdet kan på dette grundlag påbegyndes.

Endelig erstatning

Endelig erstatning forfalder til udbetaling, jf. ejerskifteforsikringens betingelser, punkt 5.1, ved fremsendelse af kopi af faktura på udført arbejde. De vil herefter modtage erstatningsbeløbet fratrukket Deres selvrisiko, således at De selv afregner med håndværker."

Klageren har over for nævnet i skrivelse af 31/12 2006 anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

...

Selskabet anfører tilsyneladende, at reduktionen skal ske ud fra, at der a) er tale om en udsat bygningsdel, og b) at der er tale om en bygningsdel, som har været udsat for mangelfuld vedligeholdelse.

Vi kan ikke udtale os om, hvorvidt b) er korrekt, idet en sådan (mangelfuld eller manglende) vedligeholdelse ligger forud for vores overtagelse af ejendommen.

Vi har imidlertid i rimelig tid efter vores overtagelse af ejendommen påbegyndt vedligeholdelse af udestuen mv., og det er vores opfattelse, at en eventuelt mangelfuld vedligeholdelse, som måtte ligge forud for vores overtagelse af ejendommen er Selskabets risiko.

Dette synspunkt baserer vi dels på, at vi - når ikke andet er anført i tilstandsrapporten - må kunne forudsætte, at bygningen og dens dele er i almindelig, god vedligeholdelsestilstand, og at vi - såfremt dette ikke måtte være tilfældet - vil blive stillet, som om det er tilfældet, såfremt sådan manglende vedligeholdelse medfører en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Yderligere følger synspunktet af forsikringsbetingelsernes § 4, 6. afsnit, hvoraf det eksplicit fremgår, at såfremt manglende vedligeholdelse etc. faktisk medfører en skade, så er en sådan skade dækningsberettiget. Hvis Selskabet i denne situation er berettiget til at reducere erstatningen med henvisning til den manglende vedligeholdelse, så medfører dette i realiteten at dækningen bortfalder i den pågældende situation. Hvis det var meningen burde det fremgå direkte i forsikringsbetingelserne.

Det er derfor vores opfattelse, at Selskabet er forpligtet til at yde fuld erstatning, jf. princippet i forsikringsbetingelsernes § 5, alternativt alene foretage et sådant fradrag, som måtte kunne foretages, hvis udestuen mv. var korrekt vedligeholdt pr. vores overtagelse af ejendommen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos Selskabet? (skal udfyldes)

Selskabet tilpligtes at erstatte skaden i overensstemmelse med Selskabets brev af 10. oktober 2006, dog således, at

- a) der ikke foretages fradrag for slid og ælde i erstatningen, alternativt alene foretages en sådant fradrag for slid og ælde, som ville kunne foretages, hvis udestuen havde været løbende korrekt vedligeholdt indtil vores overtagelse af ejendommen; og
- b) erstatningen baseres på fornyet tilbud fra den i brevet nævnte tømrermester, idet det eksisterende, nu snart 1 år gamle tilbud, næppe længere er dækkende på grund af prisudviklingen og evt. udviklingen i skaden i de dele, som ikke forudsættes udskiftet. "

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 22/1 2007 til nævnet anført:

"For så vidt angår klagerens anbringende om, at erstatningsopgørelsen bør baseres på fornyet tilbud fra Tømrer- og Snedkermester B.N. A/S skal vi henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 5 som anført ovenfor, hvori angives, at erstatningen beregnes som 'nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted'.

Dansk Boligforsikring A/S godkendte den 10. oktober 2006 tilbud på udbedring af forholdet. Udbedringen kunne således være igangsat - og spørgsmålet om aldersnedskrivning kunne afgøres efterfølgende. Det er på den baggrund selskabets opfattelse, at Dansk Boligforsikring A/S ikke skal bære risikoen for en eventuel prisudvikling.

...

Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at dække den anmeldte skade under ejerskifteforsikringen. De døre og vinduer som ikke kan repareres, skal udskiftes. På baggrund af de oplysninger der er indhentet med hensyn til dørenes og vinduernes stand som følge af manglende vedligeholdelse samt udsat miljø fastholdes det, at selskabet kan aldersnedskrive med 80 % på de vinduer og døre som udskiftes."

Klagerne har i skrivelse af 25/2 2007 til nævnet anført:

"Opgørelse af skaden:**Nedskrivning af erstatningen på grund af alder og udsathed**

Selskabet mener, at forsikringsbetingelsernes pkt. 5 giver Selskabet hjemmel til at nedskrive erstatningen ved udskiftning.

Det fremgår imidlertid af betingelsernes pkt. 4, 6. afsnit, at hvor manglende vedligeholdelse har forårsaget en skade, så er denne skade omfattet af forsikringen.

Hvis Selskabet i denne situation er berettiget til at reducere erstatningen med henvisning til den manglende vedligeholdelse, så medfører dette i realiteten, at dækningen af skader, der skyldes mangelfuld vedligeholdelse, bortfalder.

En væsentlig del af baggrunden for at tegne en ejerskifteforsikring er jo netop at sikre sig imod sådanne skader. Hvis det var meningen, at de skulle være undtaget fra dækning, burde det fremgå direkte i forsikringsbetingelserne.

Det er Selskabet, der har udarbejdet forsikringsbetingelserne, og det er Selskabet, der må bære risikoen for, at disse er uklare, eller at bestemmelserne indbyrdes strider imod hinanden.

Vi fastholder derfor, at Selskabet ikke er berettiget til at nedskrive erstatningen, heller ikke for så vidt angår udskiftninger.

Partiel udbedring af vestsiden af udestuen overfor udskiftning.

Tetcon vurderer i Bilag 6, side 3, at en partiel udbedring er håndværksmæssig forsvarlig.

Der er tilsyneladende enighed om, at Selskabet ikke er berettiget til at nedskrive erstatningen ved partiel udbedring.

Selskabets afgørelse af 10. oktober 2006 kan imidlertid dårligt læses på anden måde, end at Selskabet vil nedskrive hele erstatningen. Selskabet har da belejligt nok heller ikke oplyst os om indholdet af Tetcons rapport, som vi har modtaget fra Ankenævnet.

Selskabet har således - hvilket også fremgår af Selskabets svar af 22. januar 2007 til Ankenævnet på trods af egne eksperter udsagn vurderet, at en partiel udbedring ikke er mulig, men at en udskiftning er nødvendig. Det fremgår ikke rigtigt, hvad denne vurdering er baseret på.

Selskabet har en naturlig interesse i at vælge udskiftningen, idet Selskabet derved - efter Selskabets opfattelse - ved udskiftning er berettiget til at nedskrive erstatningen med 80%.

Når en partiel udbedring er håndværksmæssig og økonomisk forsvarlig, må forsikringstager imidlertid være berettiget til at vælge denne, når den samlet set stiller forsikringstager mest fordelagtigt. Ifølge Bilag 6 er en partiel udbedring såvel håndværksmæssig som økonomisk forsvarlig.

Måtte Ankenævnet derfor nå frem til, at Selskabet er berettiget til at nedskrive erstatningen for udskiftede elementer med 80%, gøres det gældende, at Selskabet er forpligtiget til at acceptere, at udbedring af vestsiden af udestuen kan ske ved partiel udbedring, jf. Selskabets egne rådgiver Tetcons vurdering i Bilag 6, og at Selskabet således ikke er berettiget til at nedskrive denne del af erstatningen.

Indhentning af et nyt tilbud

Vi fastholder, at erstatningen må baseres på et nyere tilbud end tilbuddet fra Tømrer- og Snedkermester B.N. af 28. marts 2006."

Selskabet har i skrivelse af 13/3 2007 til nævnet anført:

"Erstatningsopgørelse:

...

På baggrund af vores konsulenter vurdering fastholder selskabet derfor, at der kan foretages aldersnedskrivning på 80 %, idet klager med udskiftningen af de forskellige bygningsdele opnår sparede vedligeholdelsesomkostninger på ejendommen, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Dansk Boligforsikring A/S skal i den forbindelse bemærke, at klager i skadesanmeldelsen oplyser, at skaden ifølge klagers tømrermester efter besigtigelse i oktober 2005 havde oplyst, at forholdet havde været under udvikling i minimum 3-4 år. Det skal i den forbindelse bemærkes, at klagerne først påbegynder en vedligeholdelse ca. 1 1/2 år efter overtagelsen i april 2004.

Udbedringsmetode:

For så vidt angår dette punkt skal selskabet henvise til vores redegørelse i sagen af 22. januar 2007 til nævnet, hvor selskabet oplyser, at det er konsulentens vurdering, at vestsiden på udestuen kan repareres og dermed foretager selskabet ikke aldersnedskrivning på vinduerne på vestsiden af udestuen.

Indhentelse af nyt tilbud:

For så vidt angår klagers påstand om, at der bør indhentes nyt tilbud skal vi gøre opmærksom på, at selskabet havde anerkendt at dække de anmeldte forhold, og udbedringen kunne således være påbegyndt. Spørgsmålet om aldersnedskrivning og udbedringsmetode kunne så således være afgjort efterfølgende.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt at dække den partielle udbedring fuldt ud, medens der i det omfang, der sker udskiftning foretages aldersnedskrivning. Selskabet har navnlig med henvisning til, at nedbrydningen skyldes dårlig vedligeholdelse fastsat afskrivningen til 80 %. Efter nævnets opfattelse har klagerne ikke - hverken visuelt eller efter oplysninger i tilstandsrapporten - haft grund til at antage, at vinduerne var dårligt vedligeholdt, endsige at de kort efter overtagelsen var tjenlige til udskiftning. Nævnet finder derfor, at afskrivningen må fastsættes til, hvad klagerne har haft grund til at forvente. Henset hertil finder nævnet, at afskrivningen skønsmæssigt kan fastsættes til 50 % på de udskiftede partier.

Nævnet finder dog, at selskabet - som ikke har afregnet kontant, men har afventet at udbedring var foretaget - i overensstemmelse med sædvanlig praksis skal anerkende, at erstatningen opgøres på grundlag af et nyt tilbud, således at selskabet indgår i dækning af en eventuel almindelig prisstigning, som måtte være sket, medens sagen har verseret.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at erstatningen opgøres på baggrund af et nyt tilbud, og at afskrivningen på udskiftede partier kun foretages med 50 %.

Marianne Højgaard Pedersen