

Den 22. april 2015 blev i sag nr. 86518:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over den afskrivning, som selskabet har foretaget i erstatningen for et anerkendt forhold vedrørende rustne jernoverliggerer over vinduer og døre.

Selskabet har gjort gældende, at afskrivningstabel D i forsikringsbetingelserne finder anvendelse for den beskadigede bygningsdel, som er af metal, og at der derfor skal foretages 77 % afskrivning for de ca. 80 år gamle jernoverliggerer.

Parterne er nået til enighed om erstatningsopgørelsen i øvrigt. Selskabet har i brev af 6/11 2014 til nævnet opgjort udgiften til udbedringsarbejdet til 295.950 kr.

Den forsikrede ejendom er opført i 1934. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/8 2013. Klageren har anmeldt skaden til selskabet den 18/3 2014.

Selskabet har i brev af 15/7 2014 til klageren bl.a. anført:

"Med hensyn til spørgsmålet om, hvilken tabel der skal anvendes ved aldersnedskrivningen, vil det være tabel D, der skal anvendes. Tabellerne er opbygget således, at man går ind med den bygningsdel det drejer sig om (tag, vægge m.m.) og så finder byggematerialet nede i tabellen.

Jeg er naturligvis enig i, at der er tale om teglstens mur, men da skaderne ikke vedrører teglstenene, men derimod metaloverliggerne i vægkonstruktionen, er det korrekt at anvende den tabel der vedrører metal. Nedskrivningen foretages altid på de beskadigede bygningsdele.

Som det jo også ses på jeres ejendom, har metallet en noget kortere levetid, end selve murværket. Da der i øvrigt er enighed om, at jernoverliggerne er de oprindelige, dvs. 80 år gamle, vil erstatningen blive beregnet som 23 % af udbedringsomkostningen."

Af brev af 11/8 2014 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.:

"Retten til at fradrage for slid og ælde er fastsat ved lov, og der er nu indført faste afskrivningstabeller, fremfor konkret skøn, for at undgå skuffede forventninger. Afskrivningstabellerne fremgår af forsikringspolice, og var vedlagt tilbuddet. Klager har derfor modtaget alle informationer omkring ejerskifteforsikringens dækning og kan ikke have været uvidende herom.

Klager har ikke godtgjort at der skulle være fejl i vores opgørelse, og den retsstilling, som klager ønsker (100 % erstatning), har desværre ikke støtte i hverken aftalevilkårene eller i retspraksis.

Der henvises i det hele til vores brev af 15. juli hvori vi har forklaret vores kunde afskrivningen og baggrunden herfor.

Det bemærkes, at klagers synspunkt om at ville stilles, så huset fremstår, som beskrevet i tilstandsrapporten *ikke* hænger sammen med et krav om 100 % erstatning.

Ejendommen er fra 1934. Hvis overliggerne ikke havde været så dårlige, at de skulle skiftes kort efter overtagelsen, ville klager stadig have haft købt et hus med 80 årige gamle overliggere, dvs. med rust, som ville udvikle sig, og på et tidspunkt skulle udskiftes. Det er netop det afskrivningen er udtryk for, at klager nu får 80 år forlænget levetid på overliggerne - derfor udgør erstatningen alene 23 %."

I brev af 6/11 2014 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Jeg har sendt en konsulent ud og kigge på huset igen, og på den baggrund er vi enige med vores kunde i, at de indvendige overliggere også skal skiftes. Jeg vedlægger konsulentens tilbagemelding (mail af 16. oktober 2014) med tilhørende fotos.

Vi har indhentet tilbud på udskiftning af de indvendige overliggere - det vedlægges. På baggrund af de indhentede tilbud kan udskiftningen af overliggerene opgøres til 126.500 (allerede opgjort) + yderligere 169.450 (nyt tilbud på yderligere arbejde) i alt kr. 295.950,-

Vi fastholder at der kan fradrages i erstatningssummen med 77 % i henhold til tabel D, således at erstatningen udgør kr. 97.663,50. Hertil skal fradrages selvrisko (5.000 kr.).

...

Jeg går ud fra, at der nu er enighed omkring omfanget af arbejdet, og at sagen for Nævnet alene handler om, hvorvidt der kan fradrages i erstatningen for slid og ælde, som vi har gjort."

Klageren har i mail af 17/11 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Vi takker for at Dansk Boligforsikring igen ville kigge på vores sag omkring nedbrudte jernoverligger i både for- og bagmur og at de tilmed har accepteret forholdene. Godt at vi omsider er blevet enige i den manglende bæreevne af de nedbrudte overliggere i vores hus. Nu er det blot omfanget og dækningsgraden, vi er uenige.

Murerfirmaet ..., som Dansk Boligforsikring anbefalede os, har udført store reparationer på vores hus og kan bevidne hvor store dele af murværket, der har taget skade, direkte forårsaget af den svulmende rust fra de skadede jernoverligger. Dette murværk er i sagens natur også nødsaget til at blive udskiftet. Jernoverliggerne er på ingen måde et selvstændigt eller selv bærende bygningselement, men indgår som en del af den bærende teglstensmur. Som det fremgår af alle papirer (BBR, salgsdokumenter m.m.) er huset et teglstenshus og der er intet skrevet omkring jernet som indgår i konstruktionen. Som det påstås af Dansk Boligforsikring, mener vi ikke på nogen måde at have haft mulighed for at læse os til nedskrivningsprocenten på 77 % for jern/stål i Dansk Boligforsikrings nedskrivningstabeller, inden vi tegnede forsikringen hos dem. Det ville kræve at vi vidste at der indgik jern/stål i huset. Skal der tales om nedskrivningsprocenter, og skal der være rimelighed til, mener vi at tabellen for murværk/teglsten, ville være mere passende, med en nedskrivningsprocent omkring de 20 %.

Vi vil gerne stille Dansk Boligforsikring det spørgsmål om, hvorvidt vores hus skulle være blevet mere værd efter udskiftningen af disse jernoverligger? Da de er nødvendige for at væggene kan stå, er det næppe en forbedring som betyder vores hus pludselig har fået tilført mere værdi? Forsikringsselskabet begrundelse for at bruge nedskrivninger på reparationer, er at de ikke vi betale for den tilførte merværdi. I dette tilfælde er der ikke tale om merværdi, men udelukkende en sikring i at huset vægge fortsat kan stå. Indtil alle jernoverligger er udskiftet, kan vi ikke sælge vores hus uden store økonomiske tab til følge. Først når reparationerne er udført kan det igen sælges, uden at det skal sælges som et 'håndværkertilbud'."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"Bilag A

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yerdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel i angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejds løn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

4.

86518

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel i, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

...

Tabel 1 Bygningsdel

...

Vægkonstruktion

...

- murværk (tegl) Tabel A

...

- metal Tabel D

...

Tabel A:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
60 år	93 pct.
90 år	78 pct.
120 år	63 pct.
150 år	48 pct.
180 år	38 pct.
210 år	34 pct.
240 år	30 pct.
270 år	26 pct.
300 år	22 pct.
Mere end 300 år	20 pct.

Tabel D:

Alder indtil	Erstatning
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.
56 år	48 pct.
64 år	37 pct.
72 år	30 pct.
80 år	23 pct.
Mere end 80 år	20 pct.

"

Nævnet udtaler:

Skaden vedrører rust i jernoverligger over vinduer og døre, hvilket forårsager revner i murværk og afstødning af pudslag. Nævnet finder, at disse jernoverligger er således integreret i murværket, at de må henregnes som en del af dette.

Af forsikringsbetingelsernes bilag A fremgår, at der for murværk af tegl skal benyttes afskrivningstabel A, hvorefter der ved en alder på 80 år skal ydes 78 % erstatning til udbedring af skader i murværket. Nævnet finder derfor, at klageren er berettiget til en erstatning svarende til 78 % af udbedringsomkostningerne for den anmeldte skade med fradrag af selvrisko.

5.

86518

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at klageren er berettiget til 78 % erstatning til udbedring af skaden med fradrag af selvrisiko. Såfremt klageren allerede har indsendt faktura på udført arbejde, skal erstatningsbeløbet forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Poul Sørensen