615/01

Den 29. maj 2001 blev i sag nr. 53.694:

xxxxxx xxxxxxx xx
xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets behandling af en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms sydgavl.

Selskabet har i skrivelse af 11/10 2000 redegjort for sagen således: "Forholdet omhandler dårlige fuger på sydgavl. Der er tale om et forhold, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Generelt for ejendommen er det dog anført på side 9 af 12, at der er utilgængelige bygninger eller bygningsdele. Denne oplysning gælder henholdsvis for trægulv under tæpper og for den del af facaden, hvor der stedvis er bevoksning. Oplysningen er ensbetydende med, at de anførte bygningsdele ikke er besigtiget, og derfor undtaget dækningen, *forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtaglser fra dækningen, 6. pind.* Ved vores taksators besigtigelse var der ved netop sydgavlen en del bevoksning nærmere bestemt 40% (opgjort sammen med forsikringstagerne). Dette svarer til 16 kvm., idet sydgavlens samlede areal er på 40 kvm. Skadet fuger på det areal er med henvisning til ovenstående undtaget fra dækning. Det resterende areal på 60% af det samlede areal svarende til 24 kvm. er ikke skadet på 4 kvm. Det omfattede areal kan herefter opgøres til 20 kvm. svarende til 50% af det samlede

areal. Samtidig har vores taksator vurderet, at værdiforringelsen på grund af alder overstiger 50%. Dette er ensbetydende med, at der er gjort fradrag gældende i overensstemmelse med *forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 15. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 15.1.1* Værdiforringelsen er fastsat til 66%. ...

Reparationsudgift ifølge tilbud excl. stilladsudgift	kr.	15.000,00
- forsikringstagernes andel (50%)	-	7.500,00
Vores andel	kr.	7.500,00
+ stilladsudgift ifølge tilbud	-	5.000,00
Erstatning inden fradrag for værdiforringelse	kr.	12.500,00
- værdiforringelse (66%)	-	8.250,00
Erstatning inden fradrag af selvrisiko	kr.	4.250,00

Selvrisikoen jævnfør policen udgør 5.000 kr. pr. skade, ..."

Klagerne har heroverfor i skrivelse af 26/9 2000 bl.a. anført: "Vi har ikke opgjort skaden til 40%, sammen med Taksator, det er et tal som han selv er fremkommet med. Vi mener at det er max 25% der er dækket med bevoksning ved sydgavl. Der er ikke 4% som ikke er skadet. Vi har vedlagt dokumentation ved dette billede som er fra Nybolig fra handlen og det samme billede som har været i avisen. Taksator foreslog at vi smurte gavlen med silikone for at tætte den, men det afslog Murer O.K., han sagde også at hele gavlen skulle laves da alle fuger er skadet. ... Vi mener at beløbet er for lavt i henhold til beregningen hvor DE kun regner med 50% i stedet for 75% og tager værdiforringelse 66% af stillads. Her er vores beregning

Reparationsudgift ifølge tilbud excl. stilladsudgifter		15.000,00 kr.
- forsikringstagernes andel	25%	3.250,00 kr.
Alm. Brand andel	75%	11.250,00 kr.
- værdiforringelse	66% (11.250,00 kr. - 66%)	7.425,00 kr.
+ stilladsudgifter		5.000,00 kr.
Erstatning inden fradrag af selvrisiko		8.825,00 kr.
- selvrisiko		5.000,00 kr.
Til udbetaling		3.825,00 kr. "

Selskabet har herefter i skrivelse af 11/10 2000 anført: "Vor taksator oplyser følgende (se også forklaring på foto i sagsopstillingen):

- fugerne i gavltrekanten er ikke skadet
- renovering af gavltrekanten er indeholdt i tilbuddet dateret den 17. juni 2000 fra O.K.
- Den resterende del af gavlen, dvs. op til tagudhæng vurderes at være begroet på 40% af arealet
- af arealet, som ikke er gavltrekant, og som er uden begroning, er et område på 4 kvm uden skader.

...
I øvrigt glemmer forsikringstagerne i deres beregning, at de reelt også skal deltage i udgiften til stillads. Den pålægges forsikringen med 100%. Det er korrekt, at vi også har pålagt forsikringen den fulde udgift, men vi gør samtidig gældende, at forsikringen kun burde afholde 20% af udgiften, ..."

Heroverfor har klagerne fastholdt, at alle fugerne på sydgavlen er skadede.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Ejendommens hoveddata. Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring ...** Bygn. A: Udvendigt stedvis ikke tilgængeligt for eftersyn p.g.a. bevoksning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**11. undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke ... - skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige."

Endelig hedder det i den individuelle policetekst om selvrisiko: "Selvrisikoen udgør de første 5.000 kr. af udbedringsudgifterne ved enhver skade. Den samlede selvrisiko kan dog ikke overstige 20.000 kr. i forsikringsperioden."

Nævnet udtaler:
Som sagen er forelagt, lægger nævnet til grund, at hele gavlen med undtagelse af gavltrekanten har dårlige fuger i et sådant omfang, at der er tale om en skade i forsikrings-

betingelsernes forstand, og at de skadede områder vedrører såvel de områder, der er dækket af begroninger, som de områder, der ikke er det.

For en køber af fast ejendom er det bærende princip i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, at han gennem den udarbejdede tilstandsrapport får et retvisende billede af den ejendom, han påtænker at købe, og at han - hvis dette billede efterfølgende viser sig at være forkert - kan opnå forsikringsdækning for sit tab, hvis han har tegnet den tilbudte ejerskifteforsikring.

Selskabet har som begrundelse for ikke at dække hele det skaderamte område henvist til undtagelsesbestemmelsen vedrørende bygningsdele, der ikke har kunnet besigtiges. Det er nævnets opfattelse, at klagerne ikke har fået et retvisende billede af gavlens tilstand, når end ikke fugernes tilstand i den del af gavlen, der ikke er dækket af begroninger, er omtalt i tilstandsrapporten. Det må lægges til grund, at denne undladelse har bevirket, at klagerne ikke fandt anledning til at lade den begroede del af gavlen undersøge. Under disse særlige omstændigheder finder nævnet, at selskabet er afskåret fra at påberåbe sig denne undtagelse i forbindelse med den anmeldte skade på gavlen.

Nævnet finder således, at fugerne på sydgavlen berettiger klagerne til forsikringsdækning for så vidt angår hele det skaderamte stykke af gavlen, der i m² ansættes til 36.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at skadeerstatningen opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi).

På baggrund af håndværkertilbuddet og det oplyste om udgifter til stillads finder nævnet, at dette beløb kan ansættes til 18.000 kr. for det skaderamte område, idet nævnet herved lægger til grund, at tilbuddet på 20.000 kr. vedrører alle 40 m².

Det fremgår i øvrigt af forsikringsbetingelserne, at der i opgørelsen af skadeerstatningen fratrækkes en eventuel værdiforringelse. Denne har parterne ansat til 66%.

Ifølge almindelig forsikringsretlig praksis fradrages selvrisikobeløb i den en forsikringstager tilkommende erstatning, altså efter at der er foretaget fradrag for slid og ælde. Dette ville i denne sag sige 34% af 18.000 kr. = 6.120 kr. ÷ selvrisiko, 5.000 kr. = 1.120 kr. Ifølge den individuelle policetekst skal der i dette tilfælde imidlertid ske fradrag for selvrisiko i de faktiske udbedringsomkostninger. Erstatningen opgøres herefter til 18.000 kr. ÷ 5.000 kr. = 13.000 kr. x 34% = 4.420 kr.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal udbetale klagerne 4.420 kr. med tillæg af renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Poul Sørensen
formand