618/01

Den 17. april 2001 blev i sag nr. 54.129:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning for nogle anmeldte skader.

Selskabet har i skrivelse af 11/10 2000 redegjort for sagen således: "Denne sag drejer sig om skade på zinkafdækning samt murværk. Vi har anerkendt erstatningspligten for de anmeldte forhold, men da de pågældende bygningsdele er værdiforringet med mere end 30% p.g.a. alder, brug samt dårligt vedligeholdelse, har vi nedskrevet erstatningen med 40%. Vort medlem havde anmeldt flere forhold over sin ejerskifteforsikring, og i forbindelse med besigtigelse af disse fik taksator forevist en utæt zinkafdækning på garagens murkrone. Der var tale om en murkrone på væg ind mod naboskel, og der kunne konstateres fugt indvendigt i garagen. Det blev aftalt, at en blikkenslager skulle se på sagen, og mere end 1/2 år efter modtog taksatoren et tilbud fra V.C. A/S. Af dette tilbud fremgår det, at udover zinkarbejde var der en del murarbejde, og taksator kunne konstatere, at omfanget var noget større end først antaget. Taksatoren foretog derfor en ny besigtigelse den 26.04.00, hvor han kunne konstatere, at en hæk som voksede tæt op mod garagen var blevet fjernet, hvorved det ødelagte murværk nu var synliggjort fra nabogrunden. Taksator kunne konstatere, at fugerne i de 4 øverste skifter i hele garagens

længde var helt nedbrudte, og skulle mures om. Taksator sendte herefter den 01.05.00 en aftaleseddel til medlemmet, hvoraf det fremgik, at der ville blive afskrevet i erstatningen p.g.a. murværkets samt zinkafdækningens alder. Endvidere skyldes afskrivningen, at den dårlige vedligeholdelse af zinkafdækningen efterfølgende har medført nedbrydning af murværket. I øvrigt henviser taksator til SKAFORS 'levetidstabel for bygningsdele, hvor afskrivningen vurderes at ligge mellem alm. og dårlig vedligeholdelse. Den 25. 05.00 modtager vi en henvendelse fra vort medlem, hvori vi bliver bedt om på ny at overveje sagen. Vi kontakter i den forbindelse taksatoren, som oplyser at garagen vurderes til at være fra 1966. Dette medfører, at vi den 14.07.00 meddeler vort medlem, at vor afgørelse af 01.05.00 fastholdes. Vi har nu modtaget kopi af medlemmets klageskema samt udtalelse fra håndværker. Af klageskemaet fremgår det, at garagen skulle være fra 1971, og ikke 1966. Håndværkeren oplyser i øvrigt, at der for fastgørelse af murkronen er anvendt skruer uden bly/gummipakning, hvorved regnvand har kunnet trænge ind under zinkmurkronen og ned i muren. Vi har herefter bedt vor taksator kommentere dette, og han oplyser at selvom garagen er fra 1971, har dette ingen indflydelse i dette tilfælde, da det dårlige murværk allerede efter 15 år er nede på 60% jfr. levetidstabellerne, idet det er i et dårligt vedligeholdt miljø. F.s.v.a. zinkafdækningerne er reparation/-tætning forsøgt med fugemasse men p.g.a. dårlige samlinger er nedslidningen vurderet til min. 40%. F.s.v.a. murværket kan det ikke umiddelbart konstateres, at fugerne har været forsøgt udbedret tidligere. Årsagen til den kraftige nedbrydning er, at fugerne i sig selv ikke er vedligeholdte, manglende afværgelse af fugttilførsel, defekt afdækning samt miljøet (bevoksning). Disse forhold medfører i øvrigt, at værdiforringelsen normalt ville overstige 30% i løbet af de første 15 år. Ud fra disse betragtninger har vi vurderet værdiforringelse af det beskadigede til mindst at være 40%. Under henvisning til betingelsernes pkt. 8.20 har vi således foretaget fradrag i erstatningen, da det beskadigedes værdiforringelse overstiger 30%. På foranledning af Ankenævnets henvendelse har vi gennemgået sagen på ny, men har ikke fundet anledning til at ændre vores afgørelse."

Klageren er utilfreds med, at selskabet har foretaget fradrag i erstatningen, idet klageren gør gældende, at værdiforringelsen er mindre end 30 %.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse: "**8.20** Dagsværdi Er en bygning eller en bygningsdel værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien på

grund af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse eller andre individuelle omstændigheder, kan der foretages fradrag i erstatningen. Dette vurderes bl.a. ud fra forholdet imellem den tid genstanden har været anvendt og dens formodede levetid."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder det efter de foreliggende oplysninger godtgjort, at de omhandlede bygningsdelene var værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien på skadetidspunktet. Herefter – og da nævnet ikke har grundlag for at kritisere, at selskabet har foretaget fradrag med 40 % som sket – kan nævnet ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet finder anledning til at bemærke, at der ikke herved er taget stilling til, om den bygningssagkyndige på grund af fejl i tilstandsrapporten måtte have pådraget sig erstatningsansvar over for klageren.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand