653/02

Den 2. september 2002 blev i sag nr. 57.239:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring, klager ved sin advokat over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning for en anmeldt skade på ejendommens undertag.

Selskabet har foretaget afskrivning med 50% med henvisning til, at tilstanden var værdiforringet med minimum 50% inden skaden.

I selskabets skrivelse af 20/12 2001 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vor taksator konstaterede ved ejendommens besigtigelse, at der var tale om et monarfolundertag, der var delvist opløst. Vor taksator kunne ikke konstatere egentlige konstruktionsfejl ved undertaget, men vurderede at undertagets smuldring/opløsning havde sin årsag i langvarig påvirkning af solens UV-stråler, og at skaden således skyldtes almindelig slid og ælde.
>
> Det kan i den forbindelse oplyses, at undertaget er pålagt i 1979 og således 22 år gammelt, hvilket skal sammenholdes med at levetiden for et undertag af den pågældende type generelt vurderes til mellem 20 og 30 år.

Erklæringen fra klagers håndværker fremlagt som bilag 3 har været forelagt vor taksator, og vi skal i tilknytning hertil bemærke, at der på udførelsestidspunktet i 1979 hverken var krav om afstandslister/ventilationslister eller fodplade. Regler herom blev først indført i 1983 og udførelsen af det undertaget er således sket i overensstemmelse med de regler og den byggeskik, der var gældende på udførelsestidspunktet.

På baggrund af undertagets alder sammenholdt med normallevetiden for sådanne bygningsdele samt efter en konkret vurdering af tilstanden på undertaget har vor taksator i øvrigt vurderet den pågældende bygningsdel som værdiforringet med minimum 50 %.

Uanset der ikke er konstateret en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4 har vort selskab tilbudt en erstatning svarende til 50% af udbedringsomkostningerne med fradrag af sædvanlig selvrisiko, hvilket beløb er afregnet.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at undertaget ikke er behæftet med en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4, idet der er tale om almindelig slid og ælde som følge af udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid, jf. punkt 6, 7. pind i forsikringsbetingelserne.

Subsidiært gøres det gældende, at undertaget er værdiforringet med minimum 50%, hvorfor den udbetalte erstatning er i overensstemmelse med afskrivningsreglerne i forsikringsbetingelsernes punkt 11, jf. bilag 1.

Endelig bemærkes det. at der i den oprindelige tilstandsrapport er givet karakteren UN. Uanset karaktergivningen i den efterfølgende allonge er ændret til K1 fremgår det af allongen, at jævnlige inspektioner af undertaget anbefales, idet holdbarheden af de reparerede områder vil være forholdsvis kort, jf. allongen vedlagt i bilag 2.

Idet forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 6, 1. pind ikke dækker forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, er det vor opfattelse, at klager ligeledes af denne grund ikke har krav på yderligere erstatning end den allerede afregnede."

3. 57.239

Af den fremlagte allonge dateret 9/9 2000 fremgår:

"**Bemærkninger til tilstandsrapport:**

På grund af, at der er foretaget udbedringer af enkelte konstaterede svigt ved tagkonstruktionen, er der foretaget en genbesigtigelse af bygningen på ovennævnte dato.

Pkt. 8.10: Undertag - karakter: UN; erstattes af følgende:

Bemærkninger til skader: Undertaget er repareret med tape flere steder.

Karakter: K1

Kommentarer: Undertaget forekommer således at være tæt ved denne besigtigelse, men det må anbefales at foretage jævnlige inspektioner af undertag herunder specielt de reparerede områder, idet holdbarheden af de tapede områder vil være forholdsvis kort, samt kontrollere for evt. indtrængende fygesne og regn. Det skal bemærkes, at der ikke var tegn på opfugtning eller lignende, heller ikke ved de tidligere konstaterede skader i undertaget; dette kan bl.a. skyldes den relativt store taghældning samt tagbelægningstypen (betontagsten), som er forholdsvis formstabile og tætsluttende, hvorved undertaget ikke har haft samme primære funktion som et undertag for en tagbelægning af eksempelvis vingetagsten af tegn el. lign."

Klagerens advokat påstår selskabet pligtig at yde erstatning svarende til nyværdi, idet han bestrider, at bygningsdelen var værdiforringet.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det efter en gennemgang af sagen sandsynliggjort af selskabet, at bygningsdelen var værdiforringet med 50%, og at afskrivningen er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard