661/02

Den 16. december 2002 blev i sag nr. 57.927:

xxxx xx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en dækningsberettigende skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har tilbudt at yde erstatning med 65% af reparationsudgiften med henvisning til, at bygningsdelen er værdiforringet med 35%.

Af tilstandsrapporten dateret 5/7 2001 fremgår bl.a., at ejendommen er opført i år 1900. Endvidere fremgår af rapporten:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**	**KO**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**Note**
...								
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene				3	3			X
...								

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note**	**Bemærkninger:**
...				
A	8.0 *Tagkonstruktion*			
	8.1 *Tagbelægning/rygning*	*K1*		*Tagrygning mangler mod nordvest*
			4	*Tagpladerne er skåret i smig i toppen*
				Enkelte mosbelægninger på tagflade.

8.3 *Skotrender/inddækninger*	*K2*	*5*	*Skotrende mod nordøst* *Muret inddækning på skorsten er utæt*
8.6 *Tagrender/tagnedløb*	*K1*		*Bygningens tagrender eller afløb er ikke tilsluttet brønd med sandfang og vandlås samt afløb til kloak på stuehus mod sydvest og sydøst.*
8.8 *Spær og lægter*	*K1* *K2*	*6* *7*	*Borebille huller i spær.* *Spær mod vest er noget mørnet.*
8.16 *Bemærkninger til skorsten*	*K2*		*Der er sod på udvendig side af skorstenen* *Revnet og skruk puds på skorsten i loftrum.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentarer:**
...			
4	A	8.1 *Tagbelægning/rygning*	*Der er utæt i rygning, risiko for fygesne.*
5	A	8.3 *Skotrender/inddækninger*	*Har nedbrudt træ i bræt og lægte.*
6	A	8.8 *Spær og lægter*	*Spær er ældre.*
7	A	8.8 *Spær og lægter*	*Spærrene er forstærket med påsømmet planke.*"

Den 18/9 2001 anmeldte klagerne, at man havde konstateret diverse skader. Taksator foretog besigtigelse, og af taksators rapport fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE AF HUSET:

Nedlagt landbrugsejendom fra 1900 i 1 plan. I forbindelse med istandsættelse af ejendommen blev lofterne fjernet. Her kunne konstateres at flere bjælker står med større nedbrydninger.

...

SKADER:

Bjælkerne skal udskiftes.

...

SKADENS OMFANG OG ERSTATNING:

Ca. 50 m bjælker skal udskiftes. Der foreligger faktura fra tømrermester P.S. på kr. 57.065,- inkl. moms for udskiftning af bjælkerne. Deri er murerarbejde for kr. 9.057,50 inkl. moms.

I tilstandsrapporten er nævnt flere forhold, vedr. fugt eller nedbrydninger i tagkonstruktionen og utætheder i rygningen. På baggrund i dette vurderes det at bjælkerne (som jo er en del af spærret) ligeledes er værdiforringet pga. slid og ælde.

Der vil derfor blive tale om reducering i erstatningen på ca. 35 %. Således at erstatningen udgør kr. 37.000,- inkl. moms. Herfra trækkes skal trækkes selvrisiko."

I selskabets skrivelse af 27/8 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har reduceret i erstatningen med 35% som følge af ejendommens generelle stand og vedligeholdelse.

Det er korrekt at der i tilstandsrapporten ikke er nævnt noget konkret vedr. bjælkerne (etageadskillelsen), men der er nævnt flere andre forhold der indikerer at ejendommen er ringe vedligeholdt:

Pkt. 8. 1 Der mangler tagrygning mod nordvest.
Tagpladerne er skåret i smig med (note 4) risiko for fygesne.

Pkt. 8.8 Borebille huller i spær.
Spær mod vest er noget mørnet (note 7), spærene er forstærket med påsømmet planke)

Derudover er nævnt nedbrudt træ omkring skotrender.

De nævnte forhold medfører skader på tagkonstruktionen, men idet I. salen ikke er udnyttet er etageadskillelsens bjælker lige så udsatte som de øvrige, mere end 100 år gamle, bygningsdele i tagkonstruktionen.

Med baggrund i ovenstående er værdiforringelse på 35% vurderet at være rimelig. Bjælkerne er jo netop værdiforringet med mere end 30%, og det er skønnet at reparation ikke kan svare sig, en udskiftning er eneste udvej."

Advokaten har over for nævnet påberåbt sig, at det skaderamte område ikke udsættes for slitage eller lignende, hvorfor reduktion i erstatningen ikke bør komme på tale.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

7. Hvordan erstattes.

...

Nyværdierstatning

Erstatning efter nyværdi udgør det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan dog ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

...

Fradrag for værdiforringelse

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagens dokumenter ikke grundlag for at kunne kritisere størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand