677/03

Den 18. august 2003 blev i sag nr. 59.806:

xxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved sin advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på husets tag.

Det fremgår af skrivelse af 8/5 2002 fra klagerens advokat til selskabet, at selskabet påstås tilpligtet at yde 121.407,50 kr. i erstatning i henhold til indhentet tilbud af klageren uden fradrag for værdiforringelse. Af klageskrivelsen til nævnet fremgår, at selskabet endvidere påstås tilpligtet at yde erstatning til udskiftning af isolering.

Selskabet har i skrivelse af 13/12 2002 til nævnet anført:

> ”Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke og er utilfreds med, at vi har anerkendt at dække udgifter til udskiftning af et tag i henhold til et tilbud på kr. 39.750 incl. moms med fradrag for værdiforringelse (75%) og selvrisiko på kr. 10.000,00. Forsikringstager har indhentet tilbud på udskiftning af taget til kr. 121.407,50 og kræver dækning i henhold til dette, alene med fradrag af selvrisiko.

Sagens faktum

2. 59.806

Forsikringstager anmelder i april måned 2001, at de har konstateret vandindtrængning ved stærk regn. Vandindtrængningen har forårsaget skjolder på tapetet i overetagen.

Vores konsulent P.S. besigtiger herefter de anmeldte forhold af to ombæringer. Først alene og efterfølgende sammen med tømrer L.S., for at opklare årsagen til vandindtrængningen.

Ved rapport af 27. juni sidste år beskriver han, hvad der kunne konstateres ved de to besigtigelser.

Indvendigt kunne konstateres, at der i tagetagens værelser på de tapetserede vægge og skrålofter havde været vandindtrængen. Forsikringstager oplyste ved besigtigelsen, at der også blev konstateret fugtskjolder i forbindelse med overtagelsen, men at disse var blevet forværret. Forsikringstager oplyste endvidere, at vandindtrængning skete, når vinden var i en bestemt retning og det samtidig regnede.

Udvendigt var P.S. oppe på taget sammen med L.S., hvor de demonterede en tagplade over det sted, hvor der indvendigt blev fundet fugtskjolder. Under tagpladen blev ikke fundet fugtspor eller lignende i loftsrummet. Vores konsulent vurderer, at det er sandsynligt at der er trængt vand ind under pladerne i forbindelse med afrensning af taget for mos. Konklusionen er, at taget bærer præg af at være monteret af en ikke-håndværker med brug af genbrugsplader. Taget er i så ringe stand, at det ikke kan betale sig at reparere på det, og derfor er den eneste holdbare løsning at udskifte dette.

Vores konsulent har sidst i sin rapport udarbejdet et estimat over hvad en udskiftning af taget vil koste. Dette estimat bygger på oplysninger fra tømrer L.S., og L.S.s skriftlige tilbud på kr. 39.750,00 ligger derfor tæt på vores konsulents overslag. Dette tilbud anerkender vi ved brev af 9. februar i år.

Taget vurderes at være værdiforringet med 75%, og derfor skal der foretages afskrivning i erstatningen med 75%.

Eftersom vi foretager afskrivning med 75%, vil den endelige erstatningsudgift vi skal dække være under selvrisikobeløbet på kr. 10.000,00, og således opnår forsikringstager ikke erstatning for hans udgift til udskiftning af taget.

Forsikringstager har indhentet et andet tilbud fra STB Byg A/S på en tagudskiftning, og dette tilbud lyder på kr. 121.407,50.

Forsikringstager stiller krav om, at vi skal acceptere at udbetale erstatning i henhold til dette tilbud med fradrag af selvrisiko, men uden at foretage afskrivning.

Vores kommentarer

Efter forsikringsbetingelserne D214502, pkt. 3, side 6 og 7 har vi ret til at afskrive i erstatningen for værdiforringelse, hvis det beskadigede er forringet med mere end 30%.

Efter policebetingelserne P211803, pkt. 7, side 4 er der ved enhver dækket skade en selvrisiko på 10.000 kr. og selvrisikoen er maksimalt 25.000 kr. i forsikringsperioden.

Vores bygningskonsulent anfører i sin rapport, at han og tømrer L. S. er enige om, at taget minimum er 50 år gammelt og nedslidt. Begge er enige om, at taget ikke kan repareres, men må udskiftes som helhed.

Levetidstabellen for eternitbølgeplader angiver skønsmæssige levetider, dels for tagplader der er almindelig vedligeholdt, og dels for tagplader der er mangelfuldt vedligeholdt.

Vi vurderer, at forsikringstagers tag er mangelfuldt vedligeholdt, i og med det har været mosbegroet, fejlmonteret og med huller i, jf. til sammenligning levetidstabellens egne eksempler på mangelfuld vedligeholdelse.

Ifølge levetidstabellen er et tag der er mangelfuldt vedligeholdt værdiforringet med 60%, når det er 55 år gammelt og med 80%, når det er 65 år gammelt.

Ved en interpolation heraf finder vi, at taget er værdiforringet med 75%, da både tømreren og vores konsulent anser taget for nedslidt.

Den bygningssagkyndige har i kvalitetsmærkerapporten angivet restlevetiden til 6-10 år, og henset til at der er forløbet mere end 75% af den tid forsikringstager kan forvente at taget vil kunne holde, finder vi på baggrund heraf, at en værdiforringelse på 75% er korrekt fastsat.

Tilbudet på udskiftning af taget fra tømrer L.S. er ikke behæftet med fejl eller mangler, og vi er ikke forpligtet til at acceptere et andet tilbud, der af uforklarlige årsager er betydelig højere end vi og en uafhængig selvstændig tømrer vurderer, at arbejdet med udskiftning af taget skal koste.

Vi fastholder derfor at der skal afskrives med 75%, og da tømrer L.S.s tilbud ikke lider af fejl eller mangler, kan vi ikke tilbyde erstatning, da den endelige skadeudgift efter afskrivning er under selvrisikobeløbet på 10.000 kr.

Forsikringstager bemærker i sin klage, at han kræver erstatning for ny isolering. Det er ikke tidligere gjort gældende, at der er sket skade på den eksisterende isolering, og der er ikke nævnt noget herom i konsulentrapport af 27. juni 2001. Vores konsulent og L.S. har således ikke skønnet, at isoleringen er så ringe, at der skal ske udskiftning heraf."

Nævnet har fået forevist fotos.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**2 Hvad dækker forsikringen ikke**

…

3. skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

…

3 Hvorledes beregnes erstatningen

…

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. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadesopgørelse."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og kan efter det oplyste om taget ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser på grund af værdiforringelse har foretaget fradrag i erstatningen som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann