678/03

Den 25. august 2003 blev i sag nr. 59.859:

xxxxxx xxxxxx
xxx xxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade.

Klageren er utilfreds med selskabets opgørelse af et anerkendt dækningsberettigende forhold ved bygningens ene terrassedør, som er konstateret nedbrudt i bundramme.

Selskabet har udbetalt 2.000 kr. i erstatning.

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet 31/7 1997, fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…	…	…	…
A	*4.5 Glaslister*	*K1*	*Der er begyndende nedbrydning i enkelte bundglaslister."*

Klageren gør gældende, at selvrisiko skal fratrækkes skadens totale beløb og ikke efter fordeling af dækningsansvar. Endvidere gør han gældende, at policen ikke konkret angiver, hvorledes en skade værdiansættes og erstattes. Ifølge klageren er der alene tale om 15% værdiforringelse.

I selskabets skrivelse af 13/12 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Den nævnte formulering er korrekt, og vi skal medgive, at dette er ensbetydende med, at selvrisikoen på 5.000 kr. skal fradrages den faktiske udbedringsudgift på 14.000 kr.

Derfor skal erstatningen opgøres som følger:

Faktura fra E.T.	kr. 14.000,00
- selvrisiko	kr. 5.000,00
Erstatningsgrundlag før fradrag for værdiforringelse	kr. 9.000,00
- værdiforringelse opgjort til 50 % af 9.000 kr.	kr. 4.500,00
Erstatning efter fradrag af selvrisiko og for værdiforringelse	kr. 4.500,00
- udbetalt erstatning	kr. 2.000,00
Resterstatning til udbetaling	kr. 2.500,00

Beløbet kr. 2.500,00 følger snarest i check direkte til forsikringstageren.

…

De gældende betingelser (Bilag A) er helt i overensstemmelse med rammebetingelserne (Bilag C). Rammebetingelserne er udarbejdet af justitsministeriet, og der er tale om minimumsbetingelser, som skal være opfyldt, hvis tilbudet om tegning af ejerskifteforsikringer skal have den i *lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,* § 2 nævnte retsvirkning.

…

Vi har vanskeligt ved at se, hvorledes det kan forklares tydeligere i betingelserne, f.eks. anser vi det ikke for muligt at udforme en komplet facitliste over samtlige bygningsdeles forventede levetid som et tillæg til betingelserne.

…

Forsikringstageren henviser til bilag 8, som vi ikke kender indholdet af, men vi antager, at det er vejledningen 'Levetidstabeller', der udgives af Forlaget Forsikring. Derimod kan vi identificere bilag 5.

På side 17 i publikationen 'Levetidstabeller' er de skønnede restlevetider i procent i forhold til nyt for vinduer indsat i en tabel med tre kolonner. Idet der er tale om en le-

vetidstabel for vinduer, kan det diskuteres, om den er retvisende for terrassedøre eller døre i al almindelighed.

Yderst til højre er der nævnt forskellige eksempler på mangelfuld vedligehold og på udsat miljø.

F.eks. anses det for mangelfuld vedligehold at undlade at udskifte defekte glaslister og nedbrudt træ. Ligeledes anses det for udsat miljø, hvis der er tale om en uhensigtsmæssig konstruktion, hvilket vinduets placering også kan være udtryk for.

Jævnfør *tilstandsrapportens side 4 af 12, 'Registrering af skader eller tegn på skader'* har den bygningssagkyndige registreret, at der er begyndende nedbrydning i enkelte bundglaslister (bygningsdel 4.5 Glaslister). Disse bundglaslister er så vidt vi har erfaret ikke udskiftet af forsikringstageren.

Vores skadekonsulent har konkluderet, at terrassedørens alder og konstruktion samlet set er ensbetydende med, at levetiden må fastsættes til ca. 30 år. Dette synes at matche godt med den omstændighed, at forsikringstageren har anmeldt en tilsvarende skade på en stort set identisk terrassedør, og der er således ikke tale om et enkeltstående tilfælde.

Afslutningsvis skal vi ikke undlade at nævne, at vi efter en revurdering af skaden, er af den vurdering, at forholdet burde være afvist og ikke, som tilfældet er.

Ifølge bilag A afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.2. fremgår det, at dækningen er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Forsikringstageren har efter vores oplysninger købt ejendommen til overtagelse den 1. november 1997. Forholdet anmeldes til Alm. Brand i starten af april 2002, hvor forholdet også må antages at være konstateret.

Henset til at forholdet først er konstateret ca. 4½ år efter ejendommens overtagelse, er det vores revurderede opfattelse, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet har været til stede ved ejendommens overtagelse, som det forudsættes i bilag A.

Uanset dette står vi selvfølgelig ved vores erstatningstilsagn for begge terrassedøre."

Rammebetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"5. Hvorledes beregnes erstatningen:

…

- Erstatningen opgøres efter nyværdiprincippet. Hvis det skaderamtes værdi pga. slid og ælde er forringet mere end 30 pct. I forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"15. Hvorledes beregnes erstatningen

15.1 Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

15.1.1. Skaden 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).

Såfremt værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30% af nyværdien, foretages fradrag herfor."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår klart, at der foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Efter oplysningerne i sagen, herunder oplysningerne om dørens alder, finder nævnet det godtgjort, at døren var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.

Nævnet finder herefter ikke at kunne pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand