681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.118:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 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 Købstædernes Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet opgjorte erstatning for en anmeldt skade på ejendommens elinstallationer.

Selskabet har foretaget afskrivning på såvel materialer som arbejdsløn.

Klageren er utilfreds med, at selskabet ikke har betalt fuld erstatning for omkostningerne i forbindelse med udskiftningen af elinstallationerne. Klageren mener, at selskabet kun er berettiget til at foretage fradrag i omkostningerne vedrørende selve materialerne.

Klageren har til støtte herfor anført følgende i klageskrivelsen:

> "Jeg kan ikke læse ud af policeteksten at der også skal ske fradrag af arbejdslønnen. Jeg er bekendt med at der i almindelige huskaskoforsikringer sker en sådan reduktion af hele erstatningen, men der er forholdene anderledes: Da ved man som ejer af huset hvad det består af, og man har vedligeholdelsespligt og skal ikke kunne tjene på at lade huset forfalde, og herefter lade forsikringen betale for udbedring af det forsømte. Ved ejerskifteforsikring forsikrer man sig netop over for det uforudsete, som man ikke kan vide noget om trods grundig undersøgelse før købet. En sådan under-

søgelse forelå der jo her i form af en tilstandsrapport som konkluderer: 'Et utroligt gennemført hus i gode materialer overalt. Huset trænger dog generelt til overfladevedligeholdelse.' Hvis forsikringen i dette tilfælde betaler for arbejdslønnen og alene lader mig betale for materialer, har jeg ikke tjent på det, jeg er blot holdt rimelig skadesløs for en uventet skade. Jeg har så at sige alligevel fået, hvad jeg måtte forvente.

…

Ved en ejerskifteforsikring forsikrer man sig mod det ukendte og man skal ikke gøres ansvarlig for tidligere ejers manglende vedligeholdelse, med mindre det ville have været muligt at afsløre. Jeg mener at tilstandsrapporten per definition er fuldt tilstrækkelig til at fortælle mig som køber, hvad jeg står over for at købe. Tilstandsrapporten er derfor en del af policen. Jeg har således ved købet været i god tro og jeg må forvente at forsikringen dækker den store udgift til arbejdsløn og jeg selv betaler den minimale værdiforøgelse i form af nyt materiale."

Selskabets repræsentant C.L.L.H. A/S har over for nævnet anført, at i de tilfælde, hvor værdiforringelsen overstiger 30 %, vil fradraget ikke alene gælde for materialeudgiften, men vil gælde for samtlige de udgifter, der vil medgå til skadeudbedringen. Herom hedder det bl.a. i skrivelse af 15/1 200:

"Jeg fastholder min afgørelse og oplyser: 'Værdiforringelsen må naturligvis omfatte samtlige implicerede udgifter svarende til at en anden ejer af et tilsvarende gammelt hus må betale fuldt ud for at få udskiftet en nedslidt bygningsdel som en vedligeholdelsesudgift.' "

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås …

…

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

7. Hvordan erstattes

…

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Erstatningen omfatter såvel materialer som arbejdsløn, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med almindelig forsikringspraksis har foretaget fradrag for værdiforringelse på grund af slid og alder også for den del af udbedringsudgifterne, der vedrører arbejdsløn.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand