684/03

Den 3. november 2003 blev i sag nr. 60.402:

xxxxx xx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring v/Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med dækningsberettigende skader på den forsikrede ejendom.

Selskabets repræsentant har tilbudt at yde erstatning med 30 % af reparationsudgiften for skade på karnap og med 50 % af reparationsudgiften for skade på udvendig facade med henvisning til, at bygningsdelene er værdiforringet med henholdsvis 70 % og 50 %.

Af tilstandsrapporten dateret 16/9 2001 fremgår bl.a., at ejendommen er opført i år 1904. Endvidere fremgår af rapporten:

"**Huseftersynet**

…

Eftersynet har til formål at vise i hvilket omfang, bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Yderst pæn renoveret ejendom, hvortil der ikke er væsentlige bemærkninger.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
A	Beboelse		
A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	… På gavlmuren mod syd er der lidt afskalninger af murmaling.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	?
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger? Hvis ja, hvilke? ***Totalrenoveret løbende fra 1989.*"**	☒	☐	☐

Den 17/7 2002 anmeldte klageren, at man havde konstateret diverse skader. Taksator foretog besigtigelse, og af taksators rapport fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF HUSET:**

Beboelse fra 1904 i 1½ plan.

Huset er opført i tyndpudsede teglsten.

Ejer har igangsat et større renoveringsarbejde i forbindelse med udskiftning af taget.

Facaderne er renoveret af tidligere ejer i 1989.

BESKRIVELSE AF SKADE:

Ved karnappen vendende mod gangen trænger vand ind. Ved besigtigelse oppefra kan konstateres at tagpappet er af ældre dato, og bl.a. er blevet eftersømmet oppefra.

Derudover er der mellem tagpappet og en afsluttende række tagsten sandsynligvis utætheder. Her er lukket med mørtel, som dog ses at være mangelfuld grundet alm. slid og ælde.

Dagligstuen hvortil karnappen er tilbygget er tapetseret og det ses at en smule tapet langs loftet har løsnet sig.

Udbedring vil bestå i nyt tagpap og inddækninger langs husets facade. Derudover skal overgangen mellem tagpap og tagsten sikres. Indvendigt vurderes det at tapet blot skal fastgøres på ny. Derefter evt. malerbehandling.

Forsikringstager bedes indhente tilbud på udbedring af det ovenfor nævnte og indsende dette til Leif Hans Rådgivende ingeniører A/S for accept, inden ordning af arbejdet.

Der ses områder med løse mursten og områder med revner i puds og maling. Årsagen til dette kunne ved besigtigelse ikke afgøres med sikkerhed.
Forsikringstager bedes indhente udtalelse/tilbud fra murermester som sendes til Leif Hansen Rådgivende ingeniører A/S inden ordning af arbejdet.

FORSIKRINGSDÆKNING:
Med hensyn til husets alder vil der blive reduceret i erstatningen.
M.h.t. taget på karnappen vurderes det at tagfladen har udtjent sin levetid, hvorfor der vil blive reduceret i erstatningen med ca. 70%, svarende til erstatning på ca. 30%.

Der er i tilstandsrapporten nævnt flere revner o.l. i forbindelse med facader og gavle, hvorfor der i erstatningen vil blive foretaget reduktion.

Det er oplyst at ejendommen er blevet renoveret i 1989, hvorfor slutbehandlingen af gavle og facader ikke er de oprindelige. Derimod er selve teglene de oprindelige. Der ses ofte løse sten o.l. i murværk med tilsvarende alder.

Med baggrund i ovenstående vurderes det udbedring af skaderne på husets gavle og facader er forsikringsdækket med ca. 50%."

I klageskrivelsen til nævnet har klageren redegjort for, at selskabet skal udbetale en samlet erstatning på 137.150 kr. inkl. moms. Han gør bl.a. gældende, at der ikke kan foretages fradrag efter husets alder, men at erstatningen skal opgøres efter husets reelle vedligeholdelsestilstand. Endvidere har han bl.a. anført:

"Undertegnede kan jf. vedlagte erklæring fra R. Tagdækning, af 16. oktober 2002, dokumentere at, skadesårsagerne vedrørende karnappen, stammer fra manglende og forkert udførte inddækninger, samt at der kun er 1 lag pap påsømmet direkte på

underlaget. Pappet er af nyere dato, og skadesårsagen har således intet med nedslidning at gøre.

…

Undertegnede kan jf. vedlagte erklæring fra Murermester H.N. & Søn A/S, af 15. oktober 2002, dokumentere at skadesårsagerne vedrørende afskalninger af maling og puds på facade og gavl, skyldes at tyndpuds er udført direkte på kalk. Forholdet var skjult for undertegnede og den bygningssagkyndige, som kun beskriver forholdet på gavl med K1 …"

I skrivelse af 8/2 2003 til nævnet har selskabets repræsentant bl.a. anført:

"**Karnap**

På karnappen ses pap med tydelige ældningstegn. Kanter ses med tiden at have løsnet sig og er følgende blevet sømmet.

Langs huset er inddækningerne lavet af mørtel; en metode der ikke bruges mere og i øvrigt fremstår med partielt løse områder.

Samlet ses en karnap med nedslidt tag og følgende har vi skønnet en restlevetid. Vi har pr. telefon forklaret at restlevetiden baseres på tabeller, kombineret med skadesbilledet, hvorfor der ikke foreligger beregninger o.l. som forsikringstager efterlyser som 'dokumentation'.

Facader og gavle

Vi har igen foretaget afskrivninger skønnet ud fra alder, skadesbillede og tabeller og ligeledes meldt dette til forsikringstager.

Der er ikke i tilstandsrapporten givet nogen form for garanti for behandlingen af facaderne. Vi vil således ikke vurdere at facaderne er 'totalrenoverede' idet der blot er tale om maling af disse. Således er facaderne blot de oprindelige gamle ydervægge, der er blevet malet og fremstår som alle andre, tilsvarende ydervægge.

Der ses intet ved facaderne der adskiller disse fra andre, i forbindelse med stand, fremtidig vedligeholdelse m.m.

Vi har således vurderet at den smule forskel mellem beskrivelsen i tilstandsrapporten og skadesbilledet er forsikringsdækket, men finder det rimeligt at der foretages afskrivning på 50%."

Hertil har klageren ved skrivelse af 18/2 2003 til nævnet anført følgende:

"**Karnap:**

Selskabet skriver 'at der på karnappen ses pap med tydelige ældningstegn. Kanter ses med tiden at have løsnet sig og er følgende blevet sømmet.'

Dette er direkte ukorrekt, idet der beviseligt under pappen er konstateret douglasplader (krydsfiner), - et produkt der først er anvendt i nyere tid. Jeg vurderer, efter kontakt til tagentreprenør, at tagarbejdet over karnappen er mangelfuldt udført, - derfor de synlige papsøm. Jeg har erfaret fra samme tagentreprenør, at der burde have været lagt en skiferpap henover det sømmede pap.

Selskabet skriver, at 'på karnap ses pap med tydelige ældningstegn', - denne konstatering er jeg *som tidligere nævnt meget uforstående overfor*, idet tilstandsrapporten intet nævner, og huseftersynet jo netop jvf. tilstandsrapportens side 2, har til formål, at afdække synlige skader. Jeg er således ikke blevet korrekt orienteret Ovf. tilstandsrapport, og lov om forbrugerbeskyttelse.

Selskabet skriver endvidere, at 'langs huset er inddækninger lavet af mørtel; en metode der ikke bruges mere, og iøvrigt fremstår med partielt løse områder'.

Hertil skal jeg kommentere, at inddækninger med mørtel, svarer til husets byggemåde, - og igen idet der intet er nævnt i tilstandsrapporten, må jeg jo gå ud fra at alt er ok, og ikke skal have en udgift herpå.

For tilstandsrapporten har jo netop til formål at vise i hvilket omfang bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.

Selskabet kan åbenbart stadig ikke dokumentere selskabets foreslåede afskrivning, som er af direkte teoretisk karakter, idet skader jvf. forsikringsbetingelserne og tilstandsrapportens side 2, - jo netop er brud, revnedannelser eller ødelæggelser.

Facader og gavle:

Selskabet skriver indledningsvist 'Vi har igen foretaget afskrivninger skønnet ud fra alder, skadesbillede og tabeller og ligeledes meddelt dette til forsikringstager.'

Igen en udokumenteret teoretisk vurdering fra selskabets side.

Hvordan skal jeg som forbruger forholde mig til disse teorier, - *jeg mener jo at det må være husets aktuelle tilstand jvf. tilstandsrapporten og forsikringsbetingelserne der ligger til grund, for min beskyttelse som forbruger.*

Teorier dur ikke her, - idet det må være husets aktuelle tilstand ved købet, jvf. tilstandsrapport der må ligge til grund for skadebehandlingen jvf. forsikringsbetingelserne.

Selskabet skriver 'Vi vil således ikke vurdere at facaderne er 'totalrenoverede' idet der blot er tale om maling af disse.'

Her må jeg igen henvise til min orientering om huset jvf. tilstandsrapporten, samt selskabets brev af 19. september 2002, - (bilag ..), hvor selskabet anfører 'Forsikringstager bedes indhente udtalelse/ tilbud fra murermester ..... Denne udtalelse har jeg indhentet, - se bilag .. Af udtalelsen fra Murerfirmaet H.N. og Søn A/S fremgår i andet afsnit, 'at vandskuringen mange steder på facaderne falder af sammen med malingen, og at der inden under sidder gammel kalk.'

Facaderne er således *dokumenteret* jvf. murerfirmaets udtalelse (bilag ..) malet og vandskuret på et uholdbart underlag, - og ikke som *selskabet igen fejlagtigt vurderer* 'facaderne er blot de gamle oprindelige ydervægge, - der er blevet malet….'

Samlet må jeg anføre, at det klart af selskabets skrivelse af 08. februar 2003 til Ankenævnet, fremgår at selskabet ikke har sat sig ind i husets konstruktioner, samt husets tilstand beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har anerkendt skaderne, og jvf. ovenstående samt tidligere korrespondance, bør selskabet anerkende de fremsendte overslagsbeløb, uden afskrivning p.g.a. slid og ælde."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

…

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."

Nævnet udtaler:
En eventuel fradragsprocent for slid og ælde må foretages efter en konkret vurdering af det skaderamtes tilstand.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at fradraget for så vidt angår karnappen kan udgøre 50 %.

For så vidt angår murværket finder nævnet ikke fornødent grundlag for at fastslå et fradrag til mere end 30 %, hvorfor selskabet efter forsikringsbetingelserne ikke er berettiget til at foretage noget fradrag.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, kan for så vidt angår karnappen foretage et fradrag for slid og ælde på 50 %, mens selskabet for så vidt angår murværket ikke kan foretage noget sådant fradrag.

Poul Sørensen
formand