697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.728:

xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Udflytternes Forsikring G/S
Erantisvej 53
Postbox 468
4700 Næstved

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Udflytternes Forsikring G/S, klager over, at selskabet har nedskrevet erstatningen til 30 % i forbindelse med en anerkendt skade på et tag.

Det er oplyst, at klageren har overtaget ejendommen i august 2001. I henhold til BBR-meddelelse for ejendommen er der tale om et fritliggende enfamiliehus opført i 1913 med en væsentlig tilbygning i 1972.

Tagkonstruktionen på tilbygningen er udført som fladt tag med svagt fald mod nedløbsbrønd. Om tagbeklædningen fremgår af besigtigelsesrapporten, at der er tale om en blå PVC-dug, der antageligt er udlagt direkte på tagbrædderne. Over dugen er udlagt et lag glasfiber.

Den omtvistede skade er en fugtskade på tilbygningen til ejendommen. Klageren anmeldte skaden den 23/4 2003, og selskabets taksator besigtigede skaden den 25/4 2003. Taksator valgte efter sin besigtigelse at få en ekstern ingeniør til at vurdere skaden.

Ingeniøren besigtigede ejendommen den 9/5 2003 og udarbejdede en besigtigelsesrapport dateret 12/5 2003. I rapporten konkluderede ingeniøren, at fugten stammer fra kondensdannelse på undersiden af tagbrædderne på grund af mangelfuld udluftning. Det er i tilstandsrapporten alene angivet, at tagkonstruktionen ikke er besigtiget, built-up konstruktion. Derudover er der ingen registreringer vedrørende tilbygningens tag.

I rapporten angives endvidere bl.a.:

"**Prisoverslag incl. moms.**

For at skabe den nødvendige udluftning af tagkonstruktionen, skal der etableres en luftspalte langs hele gavlen mod huset. Dette kan gøres ved at etablere en inddækning med luftspalte.

Det vurderes at det ikke er muligt at foretage reparationer på den eksisterende tagbelægning. Den underste tagdug er udtjent efter ca. 30 år, de blødgørende stoffer i PVC-dugen er udtørret, og dugen er meget stiv og hård.

Prisoverslaget omfatter aftagning af gammel tagdækning og montering af ny tagpap og udluftningsspalte ved gavl.

Det vurderes at arbejdet kan udføres for **kr. 30.000,00**

Forbedring incl. moms.

Tagbelægningen er ca. 30 år gammel og restlevetid og værdi må forventes at være begrænset.

Forbedringsdelen vurderes at udgøre ca. 70 % svarende til kr. 21.000,00, der bør fratrækkes udgiften til udluftningen på kr. 4.000,00, der er en byggefejl og derfor ikke regnes som forbedring. Forbedring i alt **kr. 17.000,00.**"

Selskabet har på baggrund af rapporten opgjort erstatningen til 13.000 kr., svarende til en erstatning for taget på 9.000 kr. og erstatning for udluftning 4.000 kr. Herfra er trukket selvrisiko på 7.500 kr.

Klageren er af den opfattelse, at selskabet skal betale den fulde reparation af taget. Hun er af den opfattelse, at 30 % reglen ligner en bagdør for, at selskabet kan slippe for en skade, som de skulle dække. Klageren efterlyser, hvor selskabet har den oplysning fra,

at taget kun har 30 % af sin levetid tilbage. Hun har påpeget, at tilbygningen er udført af en håndværker, og at huset, herunder taget på tilbygningen, er meget velholdt.

Klageren har gjort gældende, at der intet var anført om forholdet i tilstandsrapporten, hvorfor hun satte sin lid til, at alt var i orden med ejendommen. Hun har påpeget, at hun efter reglerne har tegnet forsikring ved købet af ejendommen, og at der i forsikringen ikke er taget forbehold for tilbygningen.

Klageren har forklaret, at der er omfattende fugtproblemet i ejendommen, og at de har et sådant omfang, at klagerens datter i foråret 2003 fik vejrtrækningsproblemer. Klageren har henvist til, at fugtmålinger og fotografier dokumenterer fugtproblemet.

Selskabet har henvist til, at tagbeklædningen er ca. 30 år gammel, og restlevetiden er på den baggrund skønnet til max. 30 %. Selskabet har med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 5.4 gjort en værdiforringelse på 70 % gældende.

Nævnet har fået forelagt korrespondancen i sagen.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5.4 fremgår:

> "5.4 Er den skaderamte bygningsdel eller bygning på grund af slid og alder værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til sådan værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser fremgår, at erstatningen fastsættes under hensyn til værdiforringelsen, såfremt en skaderamt bygningsdel på grund af slid eller alder er værdiforringet med mere end 30 %.

Nævnet lægger til grund, at det omhandlede tag bestående af PVC-underlag med glasfiber er fra 1972.

Nævnet har gennemgået sagen, og idet bemærkes, at der ikke er foretaget nedskrivning på udgiften til udluftning, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet alene dækker 30 % af udgiften til nyt tag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen