702/04

Den 13. december 2004 blev i sag nr. 62.193:

xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 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 Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens tag.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet anført, at taget har en konstruktionsfejl og tillige er udskiftningsmodent. Videre hedder det i klageskrivelsen:

"…

2. Få dage efter overtagelsen af vores hus konstaterer vi at det regnede ind og vi betalte 1.007 kr. til udbedring. Ved den lejlighed konstaterede ICOPAL, som reparerede taget, at dette ikke var funktionsdygtigt og at ICOPAL har vurderet at det står til udskiftning nu ('manglende tagfod og at tagpappen i øverste venstre hjørne i gennem en længere årrække danner bølger som forværres år for år').

3. Ingeniør N.C. har udarbejdet huseftersynsrapport, som ligger til grund for LB-ejerskifteforsikringen. I denne er der ingen bemærkninger om taget.

…

4. Vi er ikke tilfredse med LB-udbetalingen på 2.907,19 kr. som skitseret. Taksator fra LB, S.N. fremhævede at vi selv havde et ansvar for at undersøge taget inden kø-

bet, men viste forståelse over for vores problem og anbefalede at vi i den givne situation gik efter den bygningssagkyndige og ad denne vej søgte kompensation evt. via vores advokat, hvis vi havde en sådan i forbindelse med huskøbet."

Klageren har i skrivelse af 9/8 2004 til nævnet supplerende anført:

"I forbindelse med salget af vores ejendom S.vej … gør den bygningssagkyndige N.C. indtrængende opmærksom på at taget her er af en sådan beskaffenhed at vi bør lægge nyt undertag inden vi sælger - eller gå tilsvarende ned i pris. Foranlediget heraf fik vi tilbud fra håndværkere og køber fik et afslag på de 200.000 kr. i håndværkerudgifter.

Selv samme N.C. udarbejdede tilstandsrapporten på A.højen ... Vi blev oplyst om at taget var OK og at de to af de tre tagflader netop var udskiftet. Vi blev ikke oplyst om at taget var 24 år gammelt og at det var utæt ved købet. Havde vi haft disse oplysninger ville vi naturligvis have reageret i relation med N.C.s anvisninger til os på S.vej.

Taget var ikke funktionsdygtigt ved købet, og da lapning af taget ikke gør det funktionsdygtigt er lapning ikke godt nok. Den eneste måde at gøre det funktionsdygtigt på er udskiftning - og naturligvis ikke på købers regning. Nar man køber andre varer under Købeloven er mindstekravet at varen fungerer efter hensigten. Og det gør taget ikke."

Selskabet har ved skrivelse af 11/9 2003 til klageren redegjort for sagen således:

"De anmeldte den 4.8.2002, at der bl.a. var utæthed i taget over køkkenet.

Taksator havde foretaget besigtigelse den 2.8.2002 og havde herved konstateret, at der var trængt vand ned igennem taget i køkkenet på grund af, at tagpappet var revnet. Der blev udført reparation for 1.070 kr.

Da beløbet var under den policemæssige selvrisiko er der ikke sket udbetaling, men vi har nedskrevet den samlede selvrisiko på 1.070 kr.

Den 28.6.2003 rettede De på ny henvendelse til os, idet det på ny havde regnet ind i køkkenafdelingen. De anmodede om, at vi gik ind i sagen, således at der kunne ske udskiftning af taget.

Taksator foretog genbesigtigelse den 24.7.2003, og af hans rapport fremgår, at der er indhentet tilbud på nyt paptag. Tilbudet lyder på 20.718,75 kr.

Taget er 24 år gammelt. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 8.20, at såfremt en bygningsdel er værdiforringet med mere end 30% af nyværdien på grund af eksempelvis alder, kan der foretages fradrag i erstatningen.

Taksator har efter en konkret besigtigelse vurderet, at taget fra 1979 er værdiforringet på grund af alder med 67%, således at vi kan tilbyde Dem en erstatning på 33% af tilbudet, svarende til 6.837,19 kr.

Herfra skal trækkes selvrisikoen på 5.000, hvoraf De allerede har betalt 1.070 kr., jfr. ovenfor, således at selvrisikofradraget bliver 3.930 kr.

Der kan således udbetales en kontanterstatning på 2.907,19 kr."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport udarbejdet den 14/5 2002 hedder det bl.a.:

"**Karakterskala …. K2:** Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2	1	Nedbrydning i stern og vindskede konstateres på nordvestlig hjørne
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	2	Revnet tudstykke på tagrende konstateres på indgangssiden.

…

Sælgers oplysninger

8. Tage

	Ja	Nej	?
8.1 Har taget været utæt?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvor?

ja, men nyt tagpap på 2/3 af tagene for 3 år siden."

I tillæg til ovennævnte tilstandsrapport er der udarbejdet et EDC-tillæg og af dette fremgår bl.a.:

"**2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsesdelen**

…

☒ **Husets tilstand er over middel.**
Der kan forvente enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

…

3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen

…	… Over middel	…
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten	x	"

Nævnet har fået forelagt fotografier af det skadede tag.

Det fremgår af skrivelse dateret 19/10 2004 fra selskabet, at det skadede tag nu er udbedret. Udgiften androg 18.412,50. Selskabet har udbetalt erstatning således:

"Fakturabeløb	18.412,50
Vor andel heraf, sv.t. 33 %	6.076,13
Fradrag af restselvrisiko	- 3.930,00
Til udbetaling i alt	2.146,13 "

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8.20** Dagsværdi

Er en bygning eller en bygningsdel værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien på grund af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse eller andre individuelle omstændigheder, kan der foretages fradrag i erstatningen.

Dette vurderes bl.a. ud fra forholdet imellem den tid genstanden har været anvendt og dens formodede levetid."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår entydigt, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af alder og brug, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Efter at have gennemgået de i sagen foreliggende oplysninger, herunder om tagets alder, finder nævnet det tilstrækkeligt godtgjort, at det beskadigede tag var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen