747/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 64.553:

xxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xxxxxx x
xxxx xxxxxx xx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Den forsikrede bindingsværksejendom er fra ca. 1850. De omtvistede skader er anmeldt til selskabet den 23/5 2004. Klageren har indhentet et overslag på murer- og tømrerarbejdet på 243.406,25 kr. inkl. moms til udbedring af disse skader.

Selskabet har ved sin advokat anerkendt, at de anmeldte skader på ejendommens murværk, tagspær og bindingsværk er dækningsberettigende. Under henvisning til det skaderamtes alder og vedligeholdelsesstandard, herunder beskrivelsen af forholdene i tilstandsrapporten, har selskabet dog foretaget et fradrag i erstatningen på 80 %, og har således - efter fradrag af 2 x selvrisiko á 5.000 kr. - accepteret en erstatningsudbetaling på 38.681 kr.

Efter indbringelse af sagen for nævnet har klageren efteranmeldt rådskader i rem og etageadskillelsen samt utæt skotrende og medfølgende rådskade i skotrendebrædder. Rådskaderne i rem og etageadskillelsen har selskabet ved sin advokat anerkendt som

dækningsberettigende, dog med fradrag for slid og ælde på 80 %. Den utætte skotrende og rådskaden i skotrendebrædderne har selskabets advokat afvist under henvisning til, at dette forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har i skrivelse af 23/5 2004 til selskabet beskrevet de oprindeligt anmeldte skader således:

"Ejendommens nederste rem er formuldet flere steder.

...

Den ene mur i stuen har slået en stor revne pga. vægten af den bærende jernstang i stuens loft der hviler på den. Muren er i så dårlig stand, at den skal skiftes.

Da vi skulle skifte badeværelsesvinduet opdagede vi at dele af den øverste rem og dele af tagets træspær var væk."

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 20/2 2004, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

...

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
...				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K2*		*Der er stedvist revner, løs puds og ufærdige tavl (murede felter) i ydervægge.* *Der er stedvist råd i bindingsværk og der er stedvist repareret med mørtel/beton i bindingsværk.*
	3.6. Indv. vægge	*K1*		*Der er stedvist løs vægpuds på indv. vægge.* *Der ses i soveværelse lidt misfarvning forneden i væghjørne.*

...

3. 64.553

A	***8.0 Tagkonstruktion***		
	8.3 Skotrender/inddækninger	*K2*	*Skumbølgeklodser ved skotrender er stedvist faldet ud.*
		K3	*Der ses fugtskjolder på skotrendeunderlag og utætheder ved skotrender.*"

De anmeldte forhold blev den 22/2 2005 - efter indbringelse af sagen for nævnet - besigtiget af selskabets taksator. Af skaderapporten udarbejdet den 11/3 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

Ved besigtigelsen oplyser FT, at ejendommen ikke er fra 1918 som angivet i tilstandsrapporten, men fra ca. 1850.

Ved besigtigelsen kunne det ses, at større dele af ejendommens bindingsværk, herunder remme, var blevet udskiftet med nyt træ. Dette var generelt gældende for alle facader. Der kunne ved besigtigelsen konstateres enkelte stykker tilbageværende bindingsværk med rådskader enkelte steder i den ene gavl. Flere steder ses bindingsværk udbedret med murværk.

Der kan konstateres rådskader 2 steder i bjælkelaget i etageadskillelsen i stuen og 1 sted i mellemgang. Der kan konstateres rådskader i rem under bærende skillevæg i stue.

Derudover anmelder FT som noget nyt utæt skotrende og rådskader i skotrendebrædder som følge af dette. Dette kan verificeres på loftrum.

...

Udbedring:

Der afsikres med afstivninger (soldater) før nedtagning af de rådskadet bærende bjælker. Der udskiftes fra vederlag til vederlag (dvs. fra bærende mur til bærende mur).

Den rådskadet rem under den bærende skillevæg er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og idet der er tale om en skade med statisk betydning, bør forholdet udbedres. Forholdet vurderes at være dækningsberettiget - afgøres dog af DBF.

Udbedring:
Der afsikres med afstivning (soldater) og den bærende skillevæg nedrives (kun det stykke over den rådskadet del af remmen). Ny rem oplægges og ny bærende skillevæg opmures i tegl.

Forholdet med den utætte skotrende og tilhørende rådskader i skotrendebrædder vurderes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet vurderes at kunne afvises - afgøres dog af DBF.

Aldersnedskrivninger og forbedringer
Idet ejendommen er fra 1850 vurderes det, at der kan afskrives med 80 % på bindingsværket. Det vurderes yderligere, at der kan nedskrives med 80 % på murerarbejdet som følge forbedringsandele, idet der i forbindelse med udskiftning af bindingsværket udbedres i de murede dele af facader og gavle, som er anmærket med omfattende skader i tilstandsrapporten, og som følge af aldersnedskrivningen på murværket. Murværk og bindingsværk vurderes at være fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1850.

Det vurderes, at der kan aldersnedskrives med 80 % på de rådskadet bjælker i etageadskillelsen og den rådskadet rem under skillevæggen. Derudover afskrives 80 % på murerarbejdet, idet der opmures ny bærende skillevæg i tegl på rem.

Skotrende er ikke vurderet iht. afskrivninger."

Klageren har over for nævnet gjort opmærksom på sin utilfredshed med selskabets erstatningsopgørelse. Det er klagerens opfattelse, at det må komme selskabet bevismæssigt til skade, at selskabet først efter indbringelse af sagen for nævnet - og udbedring af de oprindeligt afviste forhold - foretog en besigtigelse. Klageren er desuden util-

freds med, at taksatoren ikke i forbindelse med udarbejdelse af rapporten har inddraget de fotos, som klageren havde tilsendt selskabet, og som viser det skaderamte forud for udbedringen. Af klagerens skrivelse af 7/4 2005 fremgår desuden:

"Det forhold at huset viser sig at være betydeligt ældre end der står i tilstandsrapporten, må i sig selv anses for at være en så betydelig mangel, at det må tillægges betydning i sagen. Havde vi været bekendt med at huset var fra 1850 forud for købet, ville vi have foranlediget foretaget grundigere undersøgelser af husets (heriblandt bindingsværkets) generelle tilstand. Tilstandsrapporten har således bevirket, at vi er blevet bidraget en forkert forudsætning ved købets indgåelse, og da sælger som følge af TR's udarbejdelse - og tilbud om ejerskifteforsikring - ikke kan holdes ansvarlig, må vi henholde os til DBF, for at blive holdt skadesløs.

...

Kommentar til side 2 i taksatorrapporten

Det er ikke gældende for alle facader, at der er udskiftet med nyt træ. Vi har udskiftet bundrammen plus fire af de stolper, der går fra bundrammen og op til midterrammen på vestgavlen. På nordgavlen har vi udbedret det anmeldte (to stolper ved badeværelsesvindue). Sydgavlen har vi ikke gjort noget ved og østgavlen har vi fået muret op - op til midterremmen flere steder. På denne side af huset, har vi ikke anmeldt nogen skader, da det var der, at de forrige ejere var ved at udskifte en tavle, da vi købte huset. Det sidste billede taksatoren har sendt med er taget derfra af ham selv.

Ud fra tilstandsrapporten kunne vi ikke læse at hele bundrammen (også under de bærende vægge inden i huset) var i så dårlig stand, at huset risikerede at falde sammen, hvis vi ikke skiftede den. Mange steder var bundremmen ikke eksisterende, da den var formuldet. Dette kunne vi først se indefra huset da vi begyndte at grave ud til gulvvarme.

Kommentar til side 3 i taksatorrapporten

Tavlerne i facaden skulle ikke udskiftes, hvis det ikke var fordi, at vi havde været nødt til at udskifte bundrammen. Det murværk vi har søgt erstatning til at udbedre, er indermuren i stuen."

I relation til den revnede mur i stuen har klageren over for nævnet anført, at der er lagt tagpap mellem fundamentet og muren, hvilket ifølge mureren viser, at der er tale om en nyere mur, som formentlig er ca. 30 år gammel.

Selskabet har ved sin advokat fastholdt størrelsen af den tilbudte erstatning. Således anfører advokaten i skrivelse af 25/5 2005 og 30/11 2005 bl.a.:

> "Ejendommen er i tilstandsrapporten anført til at være opført i 1918, og tilstandsrapporten har mange kritiske bemærkninger omkring bindingsværk mv., uden at det dog har foranlediget til at foretage yderligere undersøgelser, hvilket havde været naturligt og relevant især for en ejendom der er 85 år gammel med sådanne kritiske bemærkninger.
>
> Det er således indklagedes opfattelse, at ejendommens reelle alder ikke spiller nogen rolle for afgørelse af sagen, og heller ikke har haft nogen nævneværdig betydning for klager.
>
> Da indklagede er berettiget til at foretage aldersnedskrivning, og da denne er foretaget i forhold til en ejendom der er 85 år gammel, og ikke i forhold en ejendom der er væsentlig ældre, fastholdes den af indklagede trufne afgørelse med aldersnedskrivning."

Nævnet har fået forelagt fotos af den forsikrede ejendom. Det drejer sig om fotos, som klageren og dennes håndværker har taget forud for udbedring af de anmeldte forhold samt de fotos, som taksatoren tog i forbindelse med sin besigtigelse, hvor de anmeldte forhold var blevet udbedret.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket**
>
> 3.1.
>
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere en 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og den formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Boligforsikring A/S for Skadeforsikring."

Nævnet udtaler:
Selskabet har i forsikringsbetingelsernes pkt. 5 hjemmel til at foretage fradrag for værdiforringelse, hvis det kan godtgøres, at det beskadigede på grund af bl.a. slid og alder er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

Efter det oplyste om ejendommens tilstand og alder samt reparationens omfang finder nævnet, at selskabet har godtgjort, at de anmeldte rådskader var værdiforringet med de angivne 80 %. Selvom nævnet finder det kritisabelt, at selskabet først har foretaget besigtigelse efter, sagen er indbragt for nævnet, kan det dog ikke føre til andet resultat.

Herefter, og idet nævnet er enigt med selskabet i, at det efteranmeldte forhold vedrørende den utætte skotrende og deraf følgende rådskade i skotrendebrædder er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at udbetale yderligere forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen