722/05

Den 12. september 2005 blev i sag nr. 64.676:

xxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysø Plads 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 udbetalte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på tagkonstruktionen på en tilbygning, samt at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på gulv i stuen.

Selskabet har foretaget fradrag i erstatningen under henvisning til, at tagkonstruktionen var forringet med mere end 30 % på grund af slid og ælde. Forholdet omkring gulv i stuen er afvist under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 26/8 2003 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve i fjedrer og knirker stedvis.
A	**8.0 Tagkonstruktion**		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Enkelte skævtliggende tagtegl og lidt løs nedfalden rygningsmørtel.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2	Sternbrædder på fladtagsbygning er stedvis med råd-/svampeskader.
	8.10 Undertage/understrygning	K2	Der er områder med nedfalden understrygning.

2. 64.676

8.16 Bemærkninger til skorsten K2 Skorsten er under nedbrydning."

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1946.

Det fremgår af sagen, at klageren har anmeldt følgende forhold:

- Tagkonstruktion i tilbygning
  - For lav hældning på tilbygning
  - Isolering ikke korrekt
  - Manglende udluftningskanaler
- Gulv i stue gynger

Klageren har indhentet tilbud af 2/4 2004 fra Tømrermester N.D., hvoraf det bl.a. fremgår:

"Vedr. udestue på ca. 45 m²

Demontering af ekst. tagpap samt oplægning af nyt tagpap	kr. 35.600,00
Demontering/montering af isolering.	
Der etableres udluftning i tagkonstruktion.	
Demontering af ekst. trælofter. Der monteres nye lofter	kr. 24.850,00

Vedr. ca. 80 m² fyr gulvbrædder

Demontering af ekst. parketgulve.	
Montering af fyr gulvbrædder 28x180 mm	
afsluttet med forpanel.	kr. 68.780,00

Alle ovenstående priser er excl. moms."

Selskabet har anerkendt at dække skaderne på tagkonstruktionen, men har valgt at reducere erstatningen til 20 % af det anmeldte krav. Angående gulvet i stuen er det selskabets opfattelse, at forholdet ikke er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal udbetale en større erstatning. Hun henviser bl.a. til, at selskabet ikke har besigtiget skaderne. Hun mener, at det kan være rigtigt at nedskrive med 80 % på tagpap, men de andre ting, som ikke er i kontakt med vind og vejr – men grundet konstruktionsfejl – bør have en anden vurdering.

Selskabets advokat har i skrivelse af 8/10 2004 til nævnet bl.a. anført:

3. 64.676

"**3. 1 Tagkonstruktionen i tilbygning**

Dansk Boligforsikring A/S har reduceret erstatningsudbetalingen for de ovennævnte forhold til 20%, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5, 2. afsnit om slid og ælde.

…

Af materialet fremgår, at ejendommen er fra 1946, hvorfor ejendommen altså er 58 år gammel. Af tilstandsrapporten fremgår yderligere, at den bygningssagkyndige har noteret en del alvorlige skader (K2) på tagkonstruktionen.

Af Skafors levetidstabeller fremgår, at tagpaps retslevetid uanset vedligeholdelsesstandard og miljøpåvirkning kan nedskrives til 20%.

…

Endvidere forudsætter klagers håndværkere i tilbud af 2. april 2004, at hele det indvendige loft skal udskiftes. Klager har ikke godtgjort at samtlige trælofter er så vandskadet, at de ikke kan genanvendes. Det har formodningen for sig, at det ikke er tilfældet, idet dette ville have været visuelt konstaterbart både for klager og for den bygningssagkyndige ved en besigtigelse af huset.

Da det ikke er nødvendigt at udskifte samtlige loftsbrædder i tilbygningen for at opnå det ønskede resultat - nemlig udbedring af skaderne kan klager naturligvis ikke opnå erstatning for det arbejder, der rækker udover den deciderede udbedring.

En sådan løsning rækker i øvrigt langt ud over, hvad der håndværksmæssigt er påkrævet for at afhjælpe problemet og tilfører derfor klager en økonomisk gevinst, der ligger langt ud over det dokumenterede tab.

Under hensyn til de ovenstående oplysninger, gør Dansk Boligforsikring A/S derfor gældende, at Dansk Boligforsikring A/S har været berettiget til at nedskrive forsikringserstatningen til 20% for så vidt angår taget.

Af materialet for ankenævnet fremgår, at forsikringstagere har observeret, at gulvet gynger. Den "sagkyndige", som forsikringstager har haft kontakt med, har angivet, at dette skyldes forkert strøafstand.

Forsikringstager har i den forbindelse indhentet tilbud på omlægning af gulvet.

Dansk Boligforsikring A/S bemærker i den forbindelse, at forsikringstager ikke har bevist, at det indhentede tilbud på en omlægning af gulvet vil være nødvendig til udbedring af de forhold, forsikringstager påberåber sig.

Herudover bemærkes, at det af tilstandsrapporten side 7, pkt. 6, gulvkonstruktion og gulve, fremgår: '6.1 Gulvkonstruktioner K1, trægulve, fjedre og knirker stedvist.'

Af tilstandsrapporten fremgår med andre ord, at der var en skade i gulvet, og at denne bestod i en fjedren og knirken. Dette svarer til forsikringstagers egen angivelse af det forhold, forsikringstager har anmeldt vedrørende skaden.

Det er således Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten. Når forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, er det ligeledes undtaget ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. betingelsernes pkt. 4, første pind.

…

Dansk Boligforsikring A/S er af den opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet. Tværtimod svarer netop den observation tilstandsrapporten indeholder til den oplevelse forsikringstager har af gulvet. Tilstandsrapporten har derfor opfyldt sit formål, idet den beskriver et forhold, som forsikringstager som læser af rapporten har mulighed for at tage i betragtning, når forsikringstager har skullet beslutte, hvorvidt forsikringstager ville købe ejendommen samt til hvilken pris.

Det påberåbte forhold vedrørende gulvet er derfor undtaget forsikringsdækning, jf. ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 4, 1. pind.

4. Konklusion.

A. Tagkonstruktion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at Dansk Boligforsikring A/S har været berettiget til at nedskrive forsikringserstatningen til 20% af det anmeldte krav, jf. Dansk Boligforsikring A/S' brev af 23. juni d.å., der vedlægges som bilag C.

Dansk Boligforsikring A/S skal således til dækning af forholdet vedrørende taget/isoleringen alene dække for kr. 5.112,50.

Til støtte for dette synspunkt gøres det gældende,

at forsikringsbetingelsernes punkt 5, 2. afsnit, finder anvendelse i sagen, og

at Dansk Boligforsikring har løftet bevisbyrden for punkt 5, 2. afsnits anvendelse.

B. Gulv.
Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at det anmeldte forhold på gulvet ikke skal dækkes efter forsikringsbetingelserne.

Dansk Boligforsikring gør til støtte for dette synspunkt gældende, at da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, er dette undtaget forsikringsdækning, jf. punkt 4, første pind."

Af "Vejledning 318.1 – Levetidstabeller" fremgår bl.a.:

"**1. Bygningsdels**

Anvendelse af tabellerne

…

Det forudsættes, at brugeren af tabellerne i hvert enkelt tilfælde foretager en konkret bygningsvurdering og ikke udelukkende ud fra tabellerne foretager en værdiforringelsesberegning.

…

Tagpap (inkl. built-up) …

Alder (antal år)	Almindelig vedligehold/moderat miljø (pct.)	Mangelfuld vedligehold/udsat miljø (pct.)
…		
55	20	20
65	20	20
75	20	20
85	20	20

6.		64.676
95	20	20
100	20	20"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

" **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 ofr at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

5. Erstatningsberegning

…

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 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 dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

<u>Tagkonstruktion i tilbygning</u>

Det fremgår af Skafors "Vejledning 318.1 – Levetidstabeller", at anvendelse af tabellerne forudsætter, at brugeren i hvert enkelt tilfælde foretager en konkret bygningsvurdering og ikke udelukkende ud fra tabellerne foretager en værdiforringelsesberegning.

Selskabet har ikke med henvisningen til Skafors levetidstabeller - som ikke er en del af det mellem selskabet og klageren gældende aftalegrundlag - ført bevis for, at den forsikrede ejendoms tagkonstruktion var værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi. På det påberåbte grundlag kan selskabet derfor ikke med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 5, 2. afsnit, som udgangspunkt foretage fradrag i erstatnin-

gen, idet nævnet lægger til grund, at selskabet ikke har foretaget en egentlig besigtigelse af taget.

Afgørende for afskrivning på taget som helhed er herefter, om den samlede afskrivning overstiger 30 %, idet nævnet bemærker, at afskrivningen skal foretages bygningsdel for bygningsdel.

Nævnet finder derfor, at selskabet burde have opgjort værdiforringelsen efter en konkret vurdering af de enkelte bygningsdele i tagkonstruktionen - det vil sige i dette tilfælde for tagbelægning, tagværk, isolering og indvendig beklædning - og på grundlag heraf beregnet den samlede værdiforringelse. Da dette ikke er sket, har selskabet efter nævnets opfattelse ikke godtgjort, at afskrivning kan foretages på taget.

Gulv i stue

Efter det oplyste finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaden på gulvet i stuen går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det ikke kan foretage fradrag i erstatningen for taget.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann