732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.918:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxx xxxxx xxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en rådskade i murremmen og i tre spær.

Selskabets advokat har anerkendt skaderne som dækningsberettigende, men har foretaget aldersnedskrivning med 80 % på murremmen og med fradrag af én selvrisiko.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900, og at klagerne overtog ejendommen 1/8 2003 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 20/3 2003.

Om træværket i tagkonstruktionen er i tilstandsrapporten dateret 20/3 2003 anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
...				
	8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*		*Partiel nedbrydning i træværk ved tage."*

2. 65.918

I OBHI-tillæg til tilstandsrapporten er anført:

"**Prissætning - beboelsesdelen**

Bygning:	**Pkt.:**	**Reparationsforslag:**	**Skønnet pris:**
…			
A	8.5	Udbedres	Kr. 3.000"

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klagerne har oplyst, at de i forbindelse med en renovering af husets 1. sal konstaterede en rådskade i murremmen mod sydvest og i tre spær. Skaden blev anmeldt til selskabet den 5/10 2004. Selskabet afviste den 19/10 2004 forholdet som dækningsberettigende, hvilket blev fastholdt i skrivelse af 22/10 2004. Klagerne anmodede ved skrivelse af 25/10 2004 selskabet om at revurdere sagen, hvorefter selskabet besigtigede ejendommen. Af besigtigelsesrapport dateret 20/12 2004 fra LM Byg fremgår:

"Vedr. råd i fodrem og 2 spær.

Den skjulte fodrem er stærkt ang. af råd flere steder, det er en gl. skade, der stammer fra det gl. tag, formodentlig strå. Vandet har rendt på spærret, og derefter ned i remmen, den er helt muret inde i en murforfatning, det er ikke synligt på nogen måde.

Det er først blevet synligt, da man er begyndt på modernisering af 1. salen. Det er muligt at rep. den eller udskifte den stykke for stykke, så man ikke skal have hele øvringen ned, det kræver selvfølgelig, at man klodser et spær ad gangen op, så trykket bliver fjernet fra remmen. Der kan muligvis være et mindre problem med det nedsænket loft i rummene neden under, hvis det er nødvendigt at afstive den vej fra.

Spærene kan også rep. det er kun mindre rådskader. Der skal bare laskes på siden af dem og smøres med borocol, det er også billigere end at skifte dem."

Selskabet anerkendte herefter ved skrivelse af 20/12 2004 til klagerne rådskaden på murremmen som dækningsberettigende, dog med aldersnedskrivning på 80 %. Selskabet fastholdt afvisningen af skaden på spærene. Selskabet fastholdt efter yderligere korrespondance sin afgørelse.

3. 65.918

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende de anmeldte skader som dækningsberettigende og anerkende, at der ikke kan foretages en aldersnedskrivning på 80 % på murremmen samt anerkende, at der kun kan beregnes en selvrisiko.

Klagerne har til støtte for deres påstand i skrivelse af 13/3 2005 til nævnet anført:

"Det er os uforståeligt at murremmen mod syd skulle være værdiforringet med 80 % pga. af alder, når vi kan se en fuldstændig tilsvarende, men sund og rask, murrem mod nord, der er lige så gammel som den skadesramte. På begge sider af huset har murremmen været muret inde og altså beskyttet mod klimaet.

Det er os ligeledes uforståeligt, at man kan aldersnedskrive murremmen efter Skafors vejledning 318 med henvisning til en tabel der beskriver levetider for vinduer af træ. Det kan ikke være rigtigt!!

Der findes ikke i ovenfor nævnte vejledning levetidstabeller for en murrem i træ.

På et tidspunkt har P.H., skadesbehandler i Dansk Boligforsikring A/S udtalt telefonisk, at det kun er materialet i murremmen, der ville blive aldersnedskrevet, og at omkostningerne til arbejdsløn vil blive fuldt dækket. Desværre fremgår det ikke på skrift nogen steder i vores korrespondance med Dansk Boligforsikring A/S ej heller i det seneste forslag til forlig.

Mht. råd i spær er der tale om tre og ikke to spær, de to har mindre rådskader, men det tredje er alvorligt angrebet og skal udskiftes, dette kan ikke udbedres med Borakol og lasker.

Mht. selvrisiko kan vi ikke forstå at der skulle være tale om to separate skader og dermed to gange fradrag af selvrisiko, da skaden er anmeldt som en skade - råd i tagkonstruktion.

Til sidst vil vi gerne svare på, hvorfor vi ikke har indhentet tilbud på udbedring af skaden. To gange har vi haft to forskellige tømrermestre ude for at give tilbud. Begge gange har de givet udtryk for, at der skulle laves yderligere beregninger på ud-

skiftningen af remmen. Begge har uden held kontaktet Dansk Boligforsikring A/S for at komme videre med dette, men Dansk Boligforsikring A/S er åbenbart af en anden opfattelse og har ikke villet imødekomme tømrermestrenes ønske, hvorefter tømrermestrene har meddelt os, at de ikke kan afgive tilbud på udbedring af skaden. Derfor har det for os at se ikke været muligt at indhente et tilbud.

Vi forventer fortsat at Dansk Boligforsikring A/S dækker hele skaden uden aldersnedskrivning samt hvad der måtte komme af følgeskader ved udskiftning af murrem og det spær, der er alvorligt angrebet af råd. Dette omfatter selvfølgelig også udgifterne til de nødvendige beregninger for at skaden kan udbedres på forsvarlig og korrekt vis."

Klagerne har i skrivelse af 27/4 2005 anført:

"Advokat L.H. henviser i skrivelse af 11. april 2005 til, at aldersnedskrivningen af murremmen på 80 % ikke alene er foretaget ud fra Skafors levetidstabeller, men også er vurderet af taksator fra LM Byg.

Vi har konstateret at denne vurdering af remmens restlevetid ikke fremgår af besigtigelsesrapporten, og vi må gentage at ingen andre fagfolk vi har talt med, mener at levetiden er begrænset.

L.H. henviser i samme skrivelse til AK 61.399, som vi ikke mener kan sammenlignes med vores sag. Her kan producenten af den beskadigede bygningsdel give en vejledende levetid. Dette findes ikke i vores tilfælde. Om der kan være tale om nedtagning og oplægning af det eksisterende tag for at udbedre vores skade ved vi ikke, da der ingen nærmere undersøgelser er foretaget pga. modstand fra Dansk Boligforsikring A/S. Hvis det skulle være tilfældet, er det rart for os at vide, at udgiften hertil ikke kan omfattes af aldersnedskrivning.

Samtidig har vi konstateret at taksator i rapporten kun har forholdt sig til de to spær, der er mindst angrebet af råd, og ikke til det spær som er ret alvorligt angrebet. Vi har anmeldt rådskade i murrem og tre spær til Dansk Boligforsikring A/S i begyndelsen af oktober 2004, og det forventer vi at de forholder sig til.

Mht. antal af skader og dermed fradrag af selvrisiko fremgår det af taksatorens rapport, at råd i murrem og råd i spær har samme årsag og er betinget af hinanden, hvorfor det må være en og samme skade - råd i tagkonstruktion. I ovennævnte skrivelse fra L.H. henvises til AK 57.279/2002, 61.084/2004 og 63.674/2004. I disse tilfælde er der tale om åbenlyst forskellige skader med forskellige årsager, hvorfor der må fradrages selvrisiko for hver skade. I vores tilfælde er der en type skade i husets tagkonstruktion, hvorfor vi ikke mener der er nogen sammenligningsgrund med disse afgørelser.

Til sidst vil vi kommentere LM Bygs forslag til udbedring af skaden i murremmen. Vi mener ikke det er rimeligt at udskifte murremmen stykke for stykke, men at den bør udskiftes så den svarer til den nuværende murrem i et stykke. Desuden vil opklodsning af et spær ad gangen medføre alvorlige skader, på lofterne i underetagen. Vi mener det må være rimeligt, at en uvildig byggesagkyndig kommer og vurderer skadens omfang og hvordan den mest korrekt udbedres."

Selskabet har ved sin advokat i skrivelse af 28/2 2005 anført:

"Selskabets taksator har som ovenfor anført vurderet, at remmen er den oprindelige rem fra 1900. Klager har ikke ført bevis for, at remmen skulle være udskiftet på et senere tidspunkt. Det må derfor lægges til grund, at remmens levetid er udtjent, og at forholdet - set i lyset af ejendommens vedligeholdelse - bør udskiftes i sin helhed.

På den baggrund har selskabets taksator konkluderet, at remmen ikke har en restlevetid, hvorfor selskabet har foretaget en aldersnedskrivning på 80 %. Der er således sket en væsentlig værdiforringelse og selskabet kan alene dække udbedringsomkostningerne med 20 %.

...

Selskabet anerkender rådskaderne på de to spær og vil yde dækning til klager til udbedring efter selskabets taksators udbedringsmetode."

Advokaten har endvidere i skrivelse af 11/4 2005 til nævnet anført:

6. 65.918

"Klager henviser til, at den af Dansk Boligforsikring A/S foretagne aldersnedskrivning på ejendommens rem er foretaget alene ud fra Skafors levetidstabeller. Dette er ikke korrekt. Selskabets taksator, der er en byggesagkyndig tømrer fra LM Byg, har besigtiget ejendommen den 20. december 2004. Ved denne besigtigelse er forholdet mellem den tid bygningsdelen har været anvendt og den formodede levetid vurderet. Det er ud fra denne vurdering, at selskabet har vurderet en værdiforringelse på ejendommens rem.

Med hensyn til, hvilke forhold, der kan nedskrives på, kan jeg henvise til nævnets kendelse AK 61.399/2004, hvoraf det fremgår:

> " *..... - at afskrivningen kun kan vedrøre arbejdsløn og materialer for de skaderamte bygningsdele .....* "

Dansk Boligforsikring A/S er derfor berettiget til at beregne værdiforringelsen på grundlag af såvel materialer som arbejdsløn.

Ud fra den af LM Byg udarbejde besigtigelsesrapport, er der alene tale om råd i 2 spær, hvorfor selskabet har lagt dette til grund ved sagens behandling.

For så vidt angår selskabets fradrag af selvrisiko, kan jeg henvise til ankenævnets kendelser AK 57.279/2002, 61.084/2004 og 63.674/2004, hvor det fastslås, at antallet af skader berettiger til samme antal af forhold, hvor der kan fratrækkes selvrisiko.

I denne konkrete sag er der tale om to skader, hvorfor der er opkrævet to gange selvrisiko."

Endelig har advokaten i skrivelse af 17/5 2005 til nævnet anført:

"Den af taksator fastlagte restløbetid fremgår ikke nødvendigvis af rapporten, da indholdet af en sådan rapport også ofte tillige drøftes mundtligt med taksator. Det havde naturligvis været hensigtsmæssigt om restlevetidsbetragtningen var fremgået af rapporten, men det gør den nu en gang ikke.

Henset til at der ikke hersker tvivl om, at murremmen er forgængelig, kan der heller ikke herske tvivl om, at en sådan murrem har en vis levetid og dermed en restlevetid. Og det må derfor i betragtning af det tidligere i sagen anførte anses for berettiget, at der af Dansk Boligforsikring A/S foretages aldersnedskrivning på murremmen.

Vedrørende spørgsmål om, hvorvidt der er tale om én eller to skader, anerkender Dansk Boligforsikring A/S at de to forhold der er anmeldt kan betragtes som én skade.

For så vidt angår taksator L.M.s forslag til udbedring af skade i murremmen, nemlig at dette sker stykke for stykke, er der tale om en fuldt ud tilstrækkelig og forsvarlig udbedringsmetode, hvorfor klager ikke kan kræve at udskiftning af remmen sker med et stykke. Såfremt klager ønsker denne form for udbedring skal der indhentes tilbud på udskiftning af murremmen i et stykke og udskiftning af murremmen stykke for stykke, hvorefter klager kan afgøre om klager selv ønsker at betale differencen mellem den af L.M. foreslåede metode og op til prisen på udskiftning af murremmen i et stykke.

Uagtet at klager har tegnet en ejerskifteforsikring skal der fortsat henvises til de almindelige forsikrings- og erstatningsretlige principper om tabsbegrænsning. Såfremt klager ønsker en skade udbedret ved 'luksusmodel', må dette ske for klagers egen regning for så vidt den del der overstiger udgiften til hvad en forsvarlig og nødvendig udbedringsudgift ville have udgjort."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette de 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 skadetidspunktet.

8. 65.918

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 den formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:
At murremmen er delvis nedbrudt skyldes ifølge det oplyste et nedslidt eller utæt stråtag og ikke almindelig aldersnedbrydning. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at foretage afskrivning på murremmen. Efter nævnets opfattelse er der intet i vejen for at udskifte remmen partielt. Med hensyn til de rådskadede spær finder nævnet at måtte lægge til grund, at der er tale om 3 spær, hvoraf de 2 spær kan repareres som foreslået af selskabet. Det tredje spær - som selskabet tilsyneladende ikke har foretaget nogen besigtigelse af, efter at klagerne reklamerede herover - finder nævnet herefter at må anse for totalskadet, hvorfor dette skal udskiftes.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at erstatningen for murremmen skal erstattes uden afskrivning, ligesom det tredje spær skal udskiftes.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen