742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.620:

xxxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning for en anmeldt skade på vinduesoverliggerne.

Med henvisning til de foreliggende oplysninger samt ejendommens alder har selskabet ved sin advokat fastholdt, at selskabet har været berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse på 80 %.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 28/9 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1950. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/10 2004.

Selskabet har ikke foretaget besigtigelse af den anmeldte skade.

Klagerne har indhentet tilbud fra den lokale tømrer på udbedring af de nedbrudte vinduesoverliggere i ejendommens vestvendte gavl. Tilbudet beløber sig til 58.750 kr. inkl. moms.

2. 66.620

Efter modtagelsen af tilbuddet meddelte selskabet ved skrivelse af 25/2 2005, at dette kunne anerkendes, men med fradrag på 80 % for værdiforringelse som følge af udsat miljø, jf. Skafors levetidstabeller. Den samlede erstatning ville herefter - fratrukket den policemæssige selvrisiko - udgøre 6.750 kr.

Klagernes advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet til at anerkende, at skaden ikke skal bedømmes efter den del af levetidstabellen, der angår mangelfuld vedligeholdelse/udsat miljø. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 20/4 2005 bl.a.:

> "Forsikringsselskabet må have bevisbyrden for, at pågældende ydermur står i udsat miljø/er mangelfuldt vedligeholdt.
>
> Af den bygningssagkyndiges registrering er der ikke konstateret fugtproblemer hverken i kælderen eller i murene, idet der blot er anført, at der er afskallet puds og maling på kældervæggene, samtidig med at sælger oplyser, at skaden ifølge de tidligere ejere er sket i forbindelse med en oversvømmelse ved stormfloden - mig bekendt faldt den sted i 1981.
>
> Herudover fremgår det af sælgeroplysningerne, at der er grundvandspumpe, samt at der ved meget højt grundvand enkelte steder kan komme lidt vand i kælderen. Heller ikke dette kan føre til, at væggen står i udsat miljø. Når der ikke er konstateret nogen fugt i væggen, kan en smule vand i kælderen ved sjældne lejligheder ikke føre til forøget risiko for overliggere, som jo må antages ligge mindst 5 m over kældergulvet, idet oplyses, at der er tale om overliggerne i stueetagen."

Selskabet har ved sin advokat fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 9/5 2005 bl.a.:

> "I bogen Opgørelse af bygningsskader 2000 fra Forsikring og Pension's forlag er det under afsnittet vedrørende fastlæggelse af værdiforringelse side 13 anført:
> '*For at vurdere værdiforringelsen - for den samlede skade - skal følgende to synspunkter anvendes:*

3. 66.620

- En vurdering af det beskadigedes tilstand som følge af brug, vejrligets påvirkning eller andre individuelle omstændigheder, eksempelvis ikke intakte bygningsdele.

- En konstatering af, hvor gammel den beskadigede bygningsdele er, og hvor lang restlevetid den formodes at ville have haft, såfremt skaden ikke var indtrådt.'

Selskabet har ved beregning af værdiforringelsen anvendt den korrekte betragtning, idet vejrligets påvirkning samt alderen på den beskadigede bygningsdel er vurderet.

Ejendommen er beliggende på …ø, hvor der ofte forekommer hårdt vejr. Dette bekræftes af den på ejendommen udarbejdede tilstandsrapport, der oplyser, at grundvandspumpe er nødvendig, samt at kælder jævnligt kan være fugtig på grund af grundvandsspejlet. Dermed kan den skaderamte væg betragtes som værende i udsat miljø.

Desuden er det i vejledningen til levetidstabellerne under eksempler på udsat miljø anført:
'*Fugtpåvirkning fra terræn.'*

Klagers beskadigede bygningsdele er derfor at anse som værende i udsat miljø, og derfor har selskabet med rette nedskrevet erstatningsbeløbet med 80 %."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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:
Selskabet har ikke foretaget en besigtigelse af den anmeldte skade og har heller ikke på anden måde har dokumenteret, at der rent faktisk foreligger kvalificeret værdiforringelse vedrørende de rustangrebne vinduesoverliggere.

På denne baggrund finder nævnet, at selskabet er afskåret fra at gøre værdiforringelse gældende, hvorfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal - efter fradrag af den policemæssige selvrisiko - opgøre den anerkendte skade uden værdiforringelsesfradrag.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson