742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.632:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens tag.

Den anmeldte skade vedrører utætheder ved skorstensinddækningen med vandindtrængen til følge samt nedslidt stråtag.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 12/3 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1825. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/6 2003, og selskabet modtog klagerens anmeldelse den 6/10 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	2	Der kan enkelte steder måles fugt i lægter, og der ses enkelte nedbrudte/forstærkede lægter. Der ses borebilleangreb i spær og lægter, en del af dem aktive.

…

Karakterskala: … K0: Kosmetiske skader K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader K3: Kritiske skader

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
…			
2	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Fugt er ikke alarmerende da det samtidig ventileres godt væk pga. stråtaget. Tagrum forekommer i øvrigt tørt. Borebilleangreb vurderes ikke at have svækket konstruktionen på nuværende tidspunkt og ses ikke i større omfang end det må forventes ud fra konstruktion og alder. Der må påregnes løbende vedligeholdelse af stråtag."

Af Real-Mæglerne-tillæg til tilstandsrapporten, som er udarbejdet af samme bygningssagkyndige, fremgår bl.a.:

"**1. Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele:**

Restlevetider er et vejledende skøn, og uden ansvar for den bygningssagkyndige. Det forudsættes, at skader og forhold nævnt i tilstandsrapporten repareres/udbedres, samt at normal vedligeholdelse foretages løbende.

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
…			
A	8. Tagkonstruktion/- belægning/skorsten	> 20 år	Tagkonstruktion
A	8. Tagkonstruktion/- belægning/skorsten	>11-20 år	Stråtag "

Selskabet afviste oprindeligt at yde dækning under henvisning til, at utætheden var opstået efter overtagelsen af ejendommen. Klageren indbragte herefter den bygningssagkyndige for Ankenævnet for Huseftersyn, i hvilken forbindelse der blev udarbejdet syn og skøn. Af skønserklæringen af 9/9 2004 fremgår det, at tagets tilstand måtte karakteriseres som nedslidt, og at der var målt områdevis fugtophobning i lægter. Skønsmanden vurderede desuden, at udbedring af forholdet kun kunne ske ved udskiftning af tagbelægningen, hvilket ville koste 90.000 kr. inkl. moms. I den pris var indregnet omkostninger til genopretning/udskiftning af tagkonstruktionen, som efter skønsmandens vurdering var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Ifølge skønsmanden udgjorde 67 % af udbedringsomkostningerne forbedringer på ejendommen.

Den 28/1 2005 afgjorde Ankenævnet for Huseftersyn, at den bygningssagkyndiges beskrivelse af tagbelægningen og inddækningen omkring skorstenen ikke havde været tilstrækkelig. Det var således nævnets opfattelse, at forholdene rettelig skulle have været angivet med karakteren K3. Den bygningssagkyndige blev herefter tilpligtet at betale 29.700 kr. i skønsmæssigt fastsat erstatning til klageren.

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at klageren har krav på yderligere 55.300 kr. (det oprindelige krav fratrukket den bygningssagkyndiges andel samt den policemæssige selvrisiko).

Efter indbringelsen af sagen for nævnet har selskabet foretaget besigtigelse af de anmeldte forhold. Af taksatorrapporten dateret den 1/8 2005 fremgår bl.a.:

"**Konklusion**

Det konkluderes, at køber i et vist omfang har været alarmeret omkring tagets stand og forhold, men også at dette desværre udvandes betydeligt med karakteren K1, der burde have været K3, og den uddybende note. Desuden anmærkes det ikke, at der er deciderede utætheder.

Den utætte tagdækning medfører et forhøjet fugtindhold i tagrummet, der medfører en langsom, men sikker nedbrydning af spær og taglægter, samt vækstbetingelser for f.eks. borebiller, der nedbryder træet yderligere. Dette kan netop konstateres.

Stråtaget konkluderes generelt nedslidt og levetiden vurderes at være udtjent. Stråtaget vurderes erfaringsmæssigt at være 35-45 år gammelt.

Årsagen til skaderne konkluderes at være som følge af tagets nedslid.

Det kan oplyses, at stråtage i ikke udsatte miljøer har en levetid på 20-30 år på sydsider og 40-50 år på nordsider. I det taghældningen er ca. 45 grader ses dette ikke at mindske levetiden. Men idet at ejendommen er placeret tæt ved Vesterhavet (ca.2-3 km), vil stråtagets levetid være reduceret væsentligt.

Det konkluderes, at taglægter og spær generelt ikke er nedbrudte på en sådan måde, at der er væsentlige styrkesvigt. Udbedring ses derfor at omfatte udskiftning af det eksisterende stråtag med et nyt inkl. sædvanlig opretning (påforring under lægter).

Aldersnedskrivninger og forbedringer

4. 66.632

Efter at have besigtiget ejendommen og dennes stråtag er det min vurdering, at der skal aldersnedskrives med 80 %, idet restlevetiden er yderst begrænset og idet ejendommens placering er yderst udsat.

Tilbud/overslag

Der er ca. 100 m2 stråtag på den 71 m2 store ejendom. Der skal udføres en inddækning omkring 1 stk. skorsten.

Erfaringsmæssigt koster det 700-800 kr. inkl. moms pr. m2 at lægge et nyt stråtag. Dette medfører, at tækningen andrager 75.000 kr. inkl. moms. Nedtagning kalkuleres til at andrage ca. 10.000 kr. inkl. moms. Og så 5.000 kr. til inddækningen.

Det må derfor konkluderes, at de i skønserklæringen anførte 90.000 kr. inkl. moms fremstår fornuftigt."

Efter modtagelse af rapporten har selskabet ved skrivelse af 7/9 2005 meddelt, at klagerens krav på 55.300 kr. er omfattet af forsikringen, men at selskabet - i overensstemmelse med taksatorrapporten - vil aldersnedskrive erstatningsbeløbet med 80 %.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**

…

5.1. 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 end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det på baggrund af skønserklæringen af 9/9 2004 godtgjort, at tagets tilstand er værdiforringet som følge af slid og ælde, og at selskabet derfor er berettiget til at foretage fradrag i erstatningen. Nævnet finder, at dette fradrag skønsmæssigt kan fastsættes til 50 %.

I den således opgjorte erstatning - hvori der skal ske fradrag for den policemæssige selvrisiko - findes der endvidere at skulle ske fradrag for den erstatning, som klageren har opnået fra anden side for samme skade - dvs. erstatningsbeløbet på 29.700 kr. fra den bygningssagkyndige.

Efter det således anførte finder nævnet, at selskabet med tilsagnet om dækning af 20 % af erstatningsbeløbet vil udbetale klageren et erstatningsbeløb, der mindst udgør erstatningen opgjort som foran anført.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson